

COMMUNICATION MUNICIPALE N° 26/2024

le 30 octobre 2024

Stratégie immobilière et planification communale 2024-2040

10.03.02-2410-Comm26-Strategie-planification-immobiliere-2024-2040.docx

Au Conseil communal de
1814 La Tour-de-Peilz

Madame la Présidente,
Mesdames et Messieurs,

Confrontée à une augmentation rapide de sa population en raison notamment de l'adoption du RPGA 2019 et de l'augmentation générale de la population dans le Canton de Vaud, la Ville de La Tour-de-Peilz doit porter une attention particulière au développement adapté et harmonieux de ses bâtiments et infrastructures communales afin de gérer au mieux cette croissance démographique.

A cette fin, la Municipalité a établi une stratégie immobilière pour la commune accompagnée d'une planification pour les années 2024 à 2040. L'objectif de ce document, qui vous est remis ce jour pour information, est de présenter une ligne de conduite et d'obtenir une vision partagée à court, moyen et long terme pour l'immobilier communal.

Ce document est un outil de travail de la Municipalité et de communication avec Conseil communal sur l'état des lieux et des enjeux à venir et de la stratégie et la planification mises en place pour y répondre.

A noter que cette communication et son annexe participent à la réponse à l'interpellation de M. Jean-Yves Schmidhauser (PSDG) « Quand la construction va à tout va, tout ne vas pas », déposée lors de la séance du 15 mai 2024.

AU NOM DE LA MUNICIPALITÉ

La syndique :

Le secrétaire :


Sandra Pasquier


Le Canton de Vaud
LIBERTÉ
ET
PATRIE


Pierre-A. Dupertuis

Annexes : Stratégie immobilière et planification communale 2024-2040

Adopté par la Municipalité : le 26 août 2024



VILLE DE
LA **T**OUR-
DE-**P**EILZ

Stratégie immobilière et planification communale 2024 - 2040



Maison de Commune · Grand-Rue 46 · CP 304 · 1814 La Tour-de-Peilz
☎ 021 977 01 70 · ✉ domaines.batiments@la-tour-de-peilz.ch · 🌐 www.la-tour-de-peilz.ch

Table des matières

1. Une approche pragmatique	5
2. Le contexte.....	7
3. Les 4 piliers de la stratégie immobilière communale	11
4. Planification immobilière	17
1. Services d'urgences	17
2. Bâtiments scolaires	18
3. Bâtiments préscolaires et parascolaires.....	21
4. Bâtiments administratifs	23
5. Logements	23
6. Culture, sports & loisirs.....	24
5. Les parcelles communales.....	26
6. Réponse aux besoins scolaires et parascolaires	27
7. Réponse aux besoins préscolaires	28
8. Réponse aux besoins administratifs et bâtiments d'entretiens	28
9. Réponse aux besoins de logements à loyers abordables et d'un centre d'accueil pour aînés ...	29
10. Réponse aux besoins de culture et loisirs	30
11. Assainissements énergétiques	31
12. Les incidences financières	32

1. Une approche pragmatique

La ville de La Tour-de-Peilz se trouve à un moment charnière de son développement. Alors que la commune continue de croître et de prospérer, il est essentiel d'anticiper les défis pour assurer un avenir agréable et durable aux habitants et visiteurs. C'est donc avec responsabilité et engagement envers la collectivité que la Municipalité présente une stratégie pour le développement et la gestion du parc immobilier communal ainsi qu'une planification des projets et travaux sur les patrimoines administratif et financier pour la période 2024-2040.

La gestion immobilière est une affaire à concrétiser au bon moment pour répondre aux besoins avec pertinence et mesure. En raison du rythme relativement long imposé entre l'identification claire des attentes et la réalisation d'un bâtiment ou d'une infrastructure pour y répondre, il peut se passer plusieurs années.

Or, suite à l'entrée en vigueur du nouveau Plan général d'affectation (PGA), en 2019, le développement urbanistique de La Tour-de-Peilz s'est accéléré avec, pour conséquence, l'impérative nécessité d'anticiper pour mieux planifier les besoins en bâtiments et infrastructures.

Pour partager une vision avec l'ensemble des acteurs concernés, la Municipalité a décidé d'élaborer une stratégie immobilière communale permettant d'anticiper les besoins de la population et des services communaux.

Celle-ci repose sur 4 piliers :

1. Développer et gérer le parc immobilier communal pour répondre à l'évolution démographique et des besoins de la population.
2. Proportionner les moyens mis en œuvre en relation avec les ressources disponibles dans une perspective à moyen et long terme.
3. Entretien et valoriser le patrimoine de manière flexible, adaptée et respectueuse.
4. Intégrer les principes de durabilité dans la construction, la rénovation et l'usage du parc immobilier communal.

Compte tenu de la nécessité de répondre rapidement aux nombreux besoins identifiés par des expertises démographiques et techniques, il est apparu indispensable de disposer d'une base de planification immobilière à long terme.

Après avoir identifié les attentes auprès des entités concernées (Direction des écoles, Fondation des structures d'accueil, Services communaux, sociétés sportives, etc.), une superposition avec les potentiels de développement sur le territoire communal a permis de déboucher sur cette publication qui est un outil de partage, de réflexion et de planification immobilière pour la période 2024-2040.

Cependant, il sera nécessaire de revoir régulièrement le scénario au gré des choix, des décisions, de l'avancement des dossiers et des moyens disponibles. Il s'agit là d'une base stratégique claire sur laquelle vient se calquer une planification immobilière qui devra rester flexible et adaptative au gré des évolutions de la société et de ses besoins.

La Municipalité

Le patrimoine immobilier communal

Le patrimoine immobilier communal est divisé en deux catégories soit, le patrimoine administratif d'une part et le patrimoine financier d'autre part.

Patrimoine administratif

Le patrimoine administratif comprend tous les actifs non réalisables, donc en principe inaliénables, nécessaires à l'accomplissement des tâches publiques prévues dans la Constitution et les lois.

Administration communale

Maison de Commune	Bureaux et salles de conférences et locaux d'archives
Maison Hugonin	Salle du Conseil communal, salles de réception, cuisine, bureaux, cave et locaux d'archives
Béranges 111	Locaux de voirie, parcs et jardins, menuiserie, ASR ambulances, PCi centre de contrôle régional
Béranges 212	Dépôt de voirie, centre d'urgence et abri PCi

Culture et loisirs

Château	Musée Suisse du Jeu, salles d'expositions, bureaux
Salle des Remparts	Salle de spectacles polyvalente, buvette, divers locaux en sous-sol, cuisine.
ABCDé	Bibliothèque ludothèque (dans le collège Courbet)
Temple St-Théodule	Temple protestant

Infrastructures et bâtiments scolaires

Établissements scolaires

État

Collège Courbet

Neuf

Cycle primaire 1H-6H	18 classes
Classes spéciales	1 ACT-TM
Dégagement	6 demi classes
Aula	1 aula 100 places
Salle de gym	3 salles (1 salle triple)
Salle psychomotricité	1 salle
Salle de réunion	1 salle
Salle des maîtres	1 salle
Réfectoires	2 x 40 places

Collège de Bel-Air

Vétuste à rénover

Cycle primaire 1H-6H	9 classes
Aula	1 aula
Classe spéciale	1 ACT-Travaux manuels
Salle de gym	1 salle

Pavillon de Bel-Air

Bon état à conserver

Cycle primaire 1H-6H	7 classes
Dégagement	1 classe

		État
Pavillon de Béranges		<i>Provisoire à démolir</i>
Cycle primaire 1H-6H	2 classes	
Collège Cadet Rousselle		<i>Vétuste à démolir</i>
Cycle primaire 1H-9H	4 classes	
Salle de rythmique	1 salle	
Collège des Marronniers		<i>Bon état à conserver</i>
Cycle primaire 7H-9H	13 classes	
Classe spéciale	1 INFORMATIQUE	
Salle de dégagement	3 classes	
Établissements scolaires		
Classes spéciales	1 ATC-Travaux manuels	
Classes spéciales	1 CUISINE	
Classes spéciales	1 MUSIQUE	
Salle de gym	1 salle simple	
Bibliothèque	Bibliothèque scolaire	
Collège des Mousquetaires		<i>Correct à assainir</i>
Cycle secondaire 9H-11H	26 salles	
Classes spéciales	5 ACT-Travaux manuels	
Classes spéciales	1 INFORMATIQUE	
Classes spéciales	4 LABORATOIRES	
Classes spéciales	2 ART VISUELS	
Classes spéciales	1 MULTI-USAGE	
Classes spéciales	1 MUSIQUE	
Réfectoire	1 x 50 places	
Salle des maîtres	1 salle	
Salle de gym	1 salle	
Salle spéciale	1 MULTI-USAGE	
Administration	Direction d'établissements	
Établissements préscolaires		
Garderies		
Garderie Croqu'lune	47 places	<i>Vétuste à remplacer</i>
Garderie Yakari	21 places	<i>Vétuste à remplacer</i>
Établissements parascolaires		
Unités d'accueil pour écoliers (UAPE)		
Clin d'Oeil, ch. de Vassin 10	60 places	<i>Correct à assainir</i>
Yakari, avenue Bel-Air 106	19 places	<i>Vétuste à remplacer</i>
Grand-Rue, Grand-Rue 56	24 places	<i>Correct à assainir</i>
Les Terreaux, place des Terreaux	60 places	<i>Provisoire à démolir</i>
Le Collège, place des Terreaux	54 places	<i>Provisoire à démolir</i>

Ce patrimoine comporte encore quelques parcelles (voir page 26) des édicules publics, le port, le cimetière et plusieurs bâtiments occupés par des sociétés locales et/ou sportives.

Patrimoine financier

Le patrimoine financier comprend les biens de l'État qui, n'étant pas affectés à une fin d'intérêt public, ont la valeur d'un capital et peuvent produire à ce titre un revenu, voire être réalisés.

Le parc immobilier locatif comprend 20 bâtiments comptant 164 logements de 1 à 5 pces et 3'228 m² de surface commerciale et administrative, dont :

- 16 immeubles locatifs ;
- 1 immeuble mixte (av. de Béranges 212) ;
- 1 maison individuelle (ch. de Vassin 27) ;
- 1 villa individuelle (av. de Jaman 13) ;
- 1 logement en PPE (av. de Sully 48).

Ainsi que :

- 2 surfaces commerciales en extérieur (terrasses) ;
- 140 places autos et 26 places motos au parking des Mousquetaires.;
- 122 places de parc intérieures et extérieures ainsi que 21 garages sur parcelles locatives ;
- 6 parcelles totalisant 30'505 m² de vignes cadastrées ;
- 121 plantages en location pour une surface totale de 2'904 m² ;
- plusieurs parcelles non bâties et non constructibles selon le PGA actuel réparties sur le territoire communal dénommé : places, agricoles, près-champs et forêts.

Une analyse complète du patrimoine financier ainsi que les mesures à prendre pour son assainissement ont été détaillées dans les préavis N° 13/2022 *Réponse à la motion de M. Guy Chervoet et consorts (PLR) « La propriété est aussi une responsabilité »* et N° 22/2022 *Réponse à la motion de M. Philippe Eugster (PLR) « Accélérons les travaux d'assainissement énergétiques du parc immobilier communal »* et demande d'un crédit de Fr. 9'680'000.- pour la rénovation et l'assainissement énergétique et technique des immeubles communaux.

Les interventions prévues sur le patrimoine financier doivent permettre de conserver la valeur intrinsèque et de rendement sur la durée des biens immobiliers. Pour cela, il est planifié de procéder à leur assainissement énergétique et à leur entretien préventif. Les résultantes de ces préavis sont intégrées dans la planification immobilière incluant les incidences financières.

3. Les 4 piliers de la stratégie immobilière communale

L'enjeu majeur de la stratégie immobilière communale 2024-2040 consiste à répondre au mieux à l'ensemble des besoins exprimés en fonction des priorités, proportionnellement aux moyens disponibles et dans une temporalité appropriée.

Les 4 piliers sont :



Une gestion responsable dans la durée implique de conserver l'équilibre entre ces 4 piliers ; une approche holistique de la situation, des besoins et des moyens s'avère donc nécessaire.

Afin d'obtenir une vision de l'évolution probable de la situation, les études et rapports préalables suivants ont été conduits par des mandataires spécialisés en étroite collaboration avec les services communaux concernés et se trouvent en annexe :

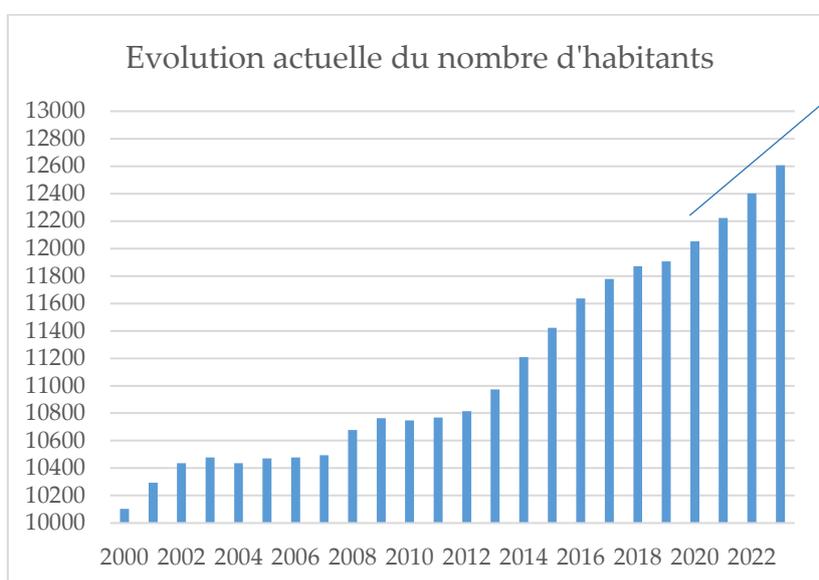
- rapport d'expertise sur les projections démographiques scolaires et analyse des besoins en places d'accueil pour la Commune de La Tour-de-Peilz, Canton de Vaud ;
- commune de La Tour-de-Peilz - Programme de développement scolaire et parascolaire ;
- analyse digitale du développement sur les parcelles communales.

Le but a été de cerner le mieux possible les besoins d'une part et les possibilités d'y répondre d'autre part.

Puis, une réflexion pour parvenir à répondre à l'ensemble des besoins nécessaires identifiés a conduit à proposer une planification immobilière communale sur le long terme.

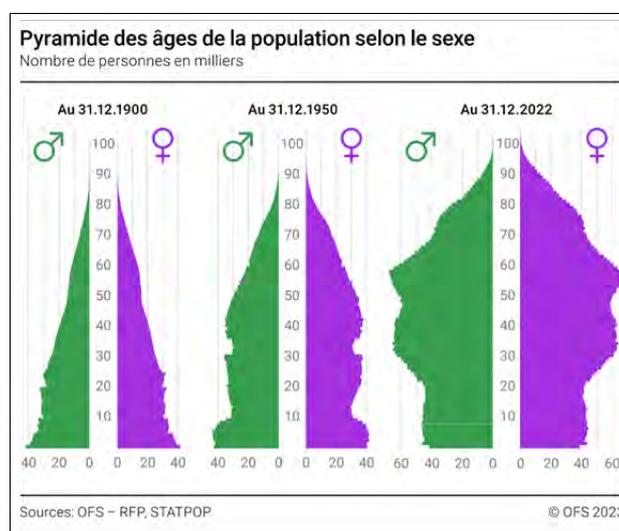
1. Développer et gérer le parc immobilier communal pour répondre à l'évolution démographique et aux besoins de la population

La référence choisie pour déterminer l'évolution de la population, et par conséquent des besoins futurs, est basée sur le rapport justificatif établi selon l'art. 47 de l'Ordonnance sur l'aménagement du territoire (OAT) qui a consacré un chapitre sur l'impact prévisible du nouveau PGA sur la croissance démographique de la commune. Il est précisé en page 9 de ce rapport que le taux de croissance maximum fixé par le Plan directeur cantonal (PDCn) pour l'Agglomération Rivelac est de 1,8 % par an. Ramené à La Tour-de-Peilz, il prévoyait alors que la population maximale en 2032 s'élèverait de 14'838 habitants, soit une augmentation de 32,4 % depuis 2014, année prise en référence. Au 31 décembre 2023, la population sur le territoire communal atteignait 12'536 habitants ; selon les calculs effectués lors de l'élaboration du rapport 47 OAT, en tenant compte du taux de croissance maximum, ce chiffre aurait dû être de 13'016 habitants, ce sera presque le cas fin 2024. La réalité des chiffres correspond donc relativement bien à cette estimation maximale prévue et annoncée lors de l'élaboration du PGA.



Croissance de la population depuis 2000 à La Tour-de-Peilz

Parallèlement, le vieillissement constaté de la population issue du baby-boom et le souhait d'offrir des infrastructures destinées à tous les âges nécessitent la mise à disposition de logements, de structures d'accueil et de loisirs, appropriés.



Pyramide des âges de la population en Suisse

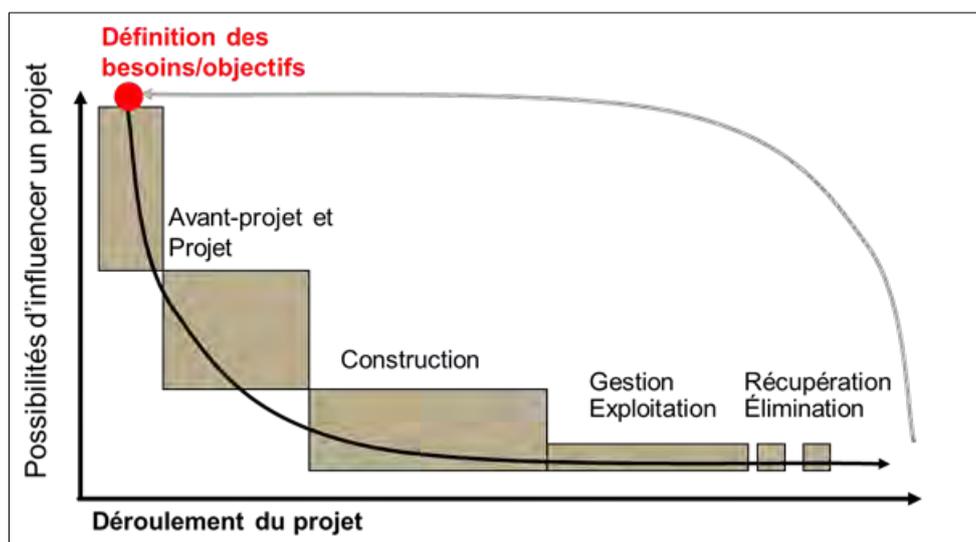
2. Proportionner les moyens mis en œuvre en relation avec les ressources disponibles dans une perspective à moyen et long terme

Les besoins immobiliers et en infrastructures communales nécessitent d'importants investissements financiers tant pour leur réalisation que pour leur exploitation future.

Or, les moyens disponibles sont contraints par les revenus fiscaux et l'emprunt. Il est donc nécessaire de porter une attention particulière à l'équilibre financier de la commune et par conséquent connaître le mieux possible le chemin à parcourir dans la durée et de pouvoir ainsi développer des moyens de financement permettant d'atteindre ces objectifs.

La réalisation des constructions et des infrastructures se planifie sur de nombreuses années et a des effets sur plusieurs législatures. C'est pourquoi une planification immobilière, prenant en compte les investissements selon une perspective temporelle adéquate, doit permettre de définir les priorités pour assurer une gouvernance de qualité.

Les ressources nécessaires à la mise en œuvre des différents projets seront optimisées et intégrées dans les budgets au fur et à mesure des développements et réalisations.



Possibilité d'influer un projet en fonction de son déroulement

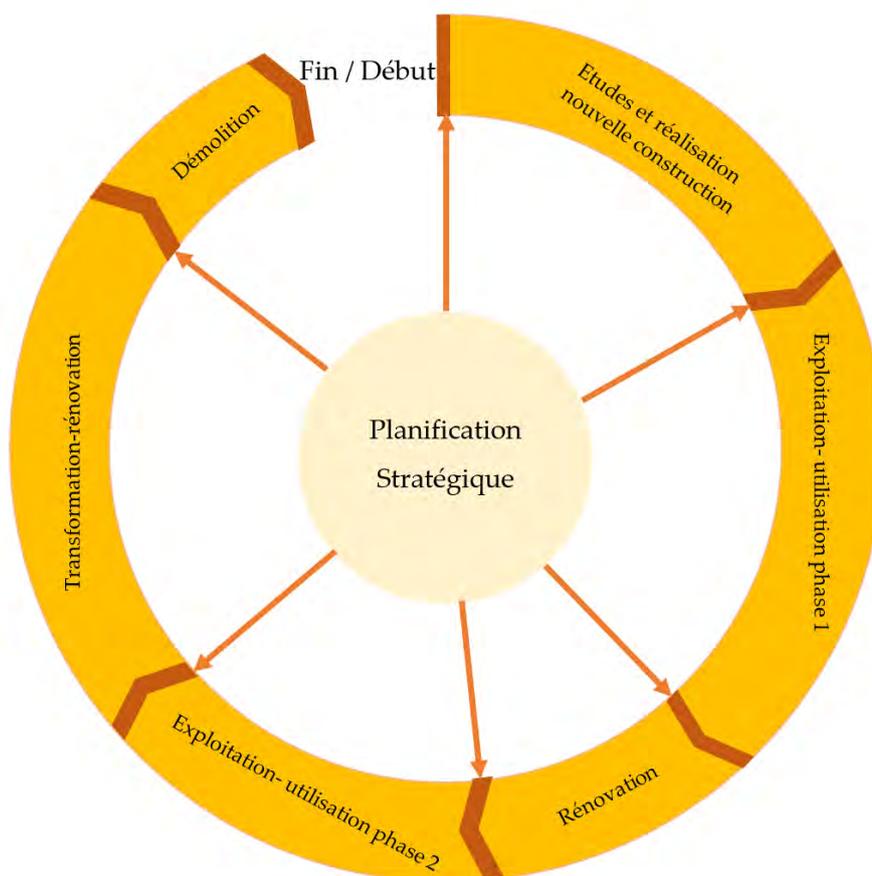
En ayant une connaissance des besoins le plus tôt possible, notamment grâce à des études prospectives basées sur des scénarios de développement envisagés, il sera possible de maîtriser les coûts sur l'ensemble du cycle de vie et atteindre les objectifs aux meilleures conditions.

En effet, plus la réalisation est avancée, plus les adaptations seront difficiles à intégrer et généralement plus coûteuses. Une meilleure connaissance et une anticipation du développement et de l'entretien du portefeuille immobilier communal (administratif et financier), et un suivi de l'évolution de la planification immobilière doivent permettre une gestion efficiente à un rythme approprié des finances publiques.

3. Entretien et valoriser le patrimoine de manière flexible, adaptée et respectueuse

Dans le parc immobilier communal, certaines infrastructures ou bâtiments ont été construits ou réaménagés récemment tels que la place des Anciens-Fossés et son parking au centre-ville, la Maison de Commune, le Collège Courbet, le Temple St-Théodule et prochainement la Maison Charlemagne.

Parallèlement, d'autres réalisations vieillissent et certaines nécessitent des travaux d'entretien et/ou de rénovation importants telles que le Château et ses abords, le bâtiment de services à Béranges 111, le collège de Bel-Air, certaines parties du collège des Mousquetaires, les garderies, les bâtiments du domaine de Villard, etc.



Un bâtiment peut avoir plusieurs vies

La gestion d'un patrimoine immobilier répond à un cycle de construction et de rénovation assez lent. Ce rythme offre des opportunités de remise en question entre chaque période de travaux importants afin de s'assurer que la mise en œuvre entreprise puisse répondre aux nouveaux besoins identifiés et standard actualisés. La volonté est de questionner et adapter les bâtiments aux usages et besoins, à chaque étape de vie des bâtiments.

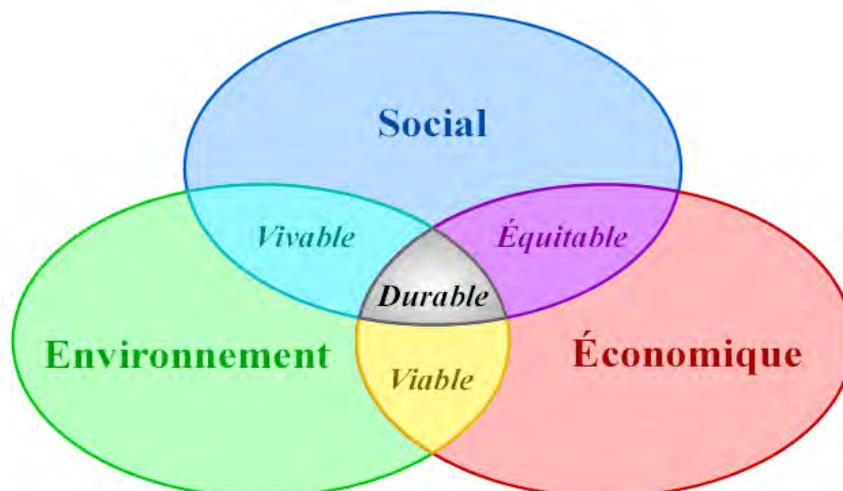
Pour gérer au mieux ces opportunités, il est nécessaire d'identifier les besoins réels le plus tôt possible et de mettre en place des surfaces et des équipements flexibles et adaptables aux besoins.

Ces dernières années, il a fallu construire dans l'urgence plusieurs pavillons provisoires abritant des besoins devenus pérennes (UAPE, réfectoires). La Municipalité souhaite éviter autant que possible ce type de situation par une planification proactive agile et flexible.

4. Intégrer les principes de durabilité dans la construction, la rénovation et l'usage du parc immobilier communal.

La Commune gère un patrimoine immobilier avec une perspective à long terme. Elle fait preuve d'exemplarité dans plusieurs domaines et participe ainsi à une gestion responsable de ses immeubles et infrastructures.

Afin de s'inscrire dans une démarche saine à long terme, l'équilibre entre les différentes composantes sociale, environnementale et économique doit être assuré.



Social

Sous l'angle social, la gestion du patrimoine immobilier communal doit favoriser l'inclusion et le bien-être de l'ensemble de la population. Cela passe par la mise à disposition de bâtiments publics et d'infrastructures qui participent à la qualité de vie (éducation, accueil, santé, mobilité) et qui renforcent le lien social et le vivre-ensemble. La participation citoyenne dans la conception des projets phares peut être nécessaire pour répondre avec adéquation aux besoins des habitants.

La création et le développement de logements accessibles à tous encouragent la mixité sociale en renforçant la cohésion à travers des espaces communs et des projets intergénérationnels.

Environnement

La gestion patrimoniale et les futurs projets doivent intégrer les principes de la résilience face aux enjeux énergétiques et environnementaux. Le secteur immobilier, responsable de 40 à 50% de la consommation énergétique et des émissions de CO₂, joue un rôle crucial dans la transition énergétique et climatique. Bien qu'une commune ne soit qu'un maillon de la chaîne, elle est un lieu clé de consommation énergétique, de mobilité et de production. Face à la dépendance aux énergies fossiles et à l'incertitude de leur approvisionnement, il est crucial de s'aligner sur la stratégie énergétique 2050 de la Confédération et les politiques cantonales axées sur l'efficacité énergétique, le développement des énergies renouvelables et la réduction de l'empreinte carbone.

Le secteur immobilier doit aussi inclure la préservation de la biodiversité. Cela implique l'intégration d'espaces verts tels que des toitures végétalisées, des jardins partagés et des corridors de verdure, ainsi que l'utilisation de plantes locales adaptées au climat. Ces aménagements favorisent la faune et la flore locales, renforcent la résilience des quartiers face aux changements climatiques, et offrent aux habitants des espaces de bien-être tout en contribuant à la protection des écosystèmes.

Économique

Une gestion économique équilibrée d'un parc immobilier doit se profiler dans la durée. Outre les économies d'énergie significatives lors de leur construction et leur exploitation, les biens immobiliers durables voient leur valeur se maintenir, voire augmenter. La réduction des coûts opérationnels et la résilience face aux réglementations futures consolident durablement la valeur des actifs, cela garantit une meilleure rentabilité et réduit les coûts d'entretien à long terme pour les propriétaires.

C'est également une stimulation pour l'économie locale en créant et en maintenant les emplois dans les secteurs de la construction et des technologies environnementales responsables. La rénovation énergétique et l'utilisation de matériaux locaux ou recyclés réduisent l'empreinte carbone des projets, tout en favorisant un développement économique plus responsable. Cette approche durable permet d'optimiser l'utilisation des ressources, tout en contribuant à une économie plus résiliente et respectueuse de l'environnement.

L'application de cette recherche d'équilibre entre les trois piliers de la durabilité se traduit dans la pratique notamment par :

- Une architecture sobre, saine, confortable, d'une technique simple et efficace nécessitant le minimum d'entretien tout en répondant aux attentes des usagers.
- La mise à disposition de logements adaptés et à loyers abordables.
- La poursuite d'une autonomie d'approvisionnement énergétique sur le territoire communal grâce à une maîtrise des besoins et le développement de production d'énergies locale et renouvelable.
- L'utilisation de matériaux recyclés et recyclables et respectueux d'une qualité de l'air intérieur et limitant l'impact environnemental.
- Le développement de la végétalisation en ville en favorisant les zones perméables et la biodiversité.
- Une maîtrise continue et attentive des dépenses dans une perspective à court, moyen et long terme.

4. Planification immobilière

Besoins

Tous les besoins futurs ne peuvent pas forcément être anticipés, néanmoins en tenant compte de l'évolution probable de la population selon les projections retenues dans le cadre de l'élaboration du PGA, un scénario réaliste a été envisagé bien que plusieurs infrastructures communales aient été construites ou réaménagées ces dernières années, d'autres deviennent obsolètes ou ne répondent plus aux nouveaux besoins résultant de la croissance de la population et des changements dans la société. Citons en particulier, les écoles primaires et secondaires, les structures d'accueil pré- et parascolaires, les espaces d'accueil pour les aînés.

Le règlement du Plan général d'affectation (RPGA) a déterminé des zones d'installations destinées aux constructions et installations publiques, parapubliques et leurs aménagements. Dix-huit secteurs sont ainsi définis aux art. 85 à 94. Il s'agit donc de répondre aux besoins en utilisant le potentiel territorial mis à disposition à cet effet.

En premier lieu, une évaluation de la situation par secteur d'activité et son incidence sur La Tour-de-Peilz a été établie.

1. Services d'urgences

La couverture de certaines prestations est légalement exigible, celles-ci sont donc considérées comme prioritaires. Il s'agit en particulier des prestations assurées au niveau des urgences qui sont gérées par l'ASR au niveau intercommunal, pour lesquels des bâtiments et infrastructures sont mis à disposition dans les différentes communes de la Riviera.



Actuellement, le service des ambulances et le centre de contrôle régional de la protection civile et des cas de crise régionale est hébergé à La Tour-de-Peilz au ch. de Béranges 111, les autres services étant accueillis par différentes communes de la Riviera.

Des réflexions pour un regroupement de l'ensemble de ces services sont en discussion au niveau des communes de la Riviera. Actuellement, les opportunités d'installation à La Tour-de-Peilz ayant été écartées, ce thème n'est pas pris en compte dans ce document.

2. Bâtiments scolaires

Dans le cadre de la répartition des tâches canton-communes et selon l'art 27 de la Loi sur l'enseignement obligatoire (LEO) les communes planifient et mettent à disposition des établissements les locaux, installations, espaces, équipements et mobiliers nécessaires à l'accomplissement de leur mission. Il s'agit notamment :

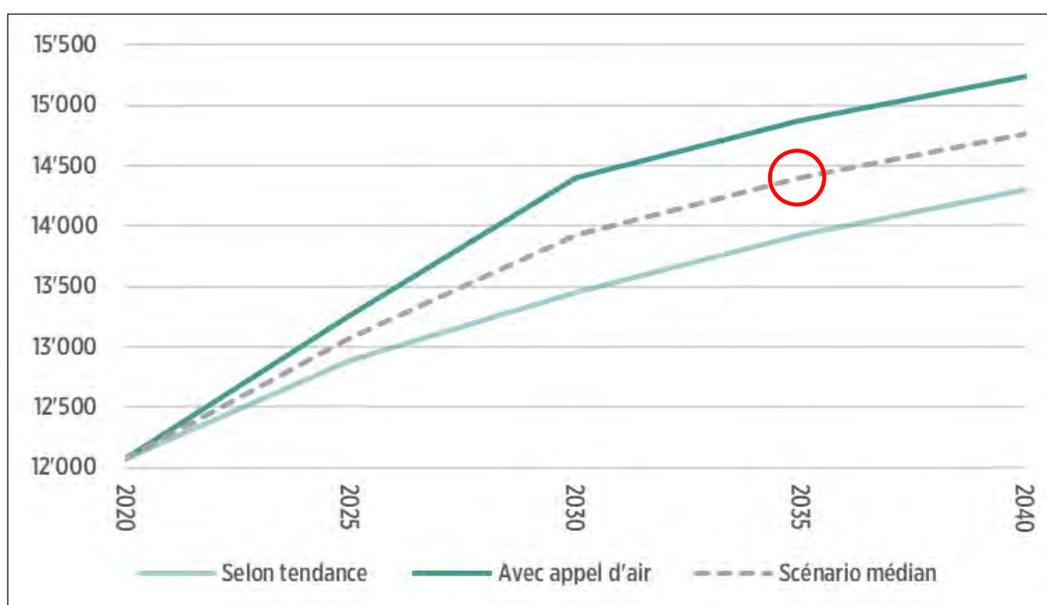
- des classes primaires et secondaires et des locaux connexes ;
- des stades, salles de gym, piscine et leurs abords aménagés pour la pratique du sport ;
- des infrastructures d'accueil parascolaire telles que les Unités d'accueil de la petite enfance (UAPE) et les réfectoires scolaires.

Une des particularités de La Tour-de-Peilz est d'abriter un premier pôle scolaire avec les collèges primaire et secondaire de Courbet, Marronniers et Mousquetaires en plein centre-ville et en milieu ouvert ainsi qu'un second pôle, atteignable à pied en 10 minutes du centre, qui regroupe le collège primaire de Bel-Air et ses terrains de sports. Reste encore le bâtiment de Cadet-Rousselle qui se trouve légèrement excentré.

Cette situation favorise le vivre ensemble et le partage intergénérationnel et permet de profiter de ces infrastructures pour d'autres activités parascolaires et de loisirs. Cette configuration agréable et efficace doit être pérennisée et optimisée pour répondre également aux besoins futurs.

À cette fin, un rapport d'expertise a été commandé à une société spécialisée. Il figure en annexe 2 du présent document sous le titre « Projections démographiques scolaires et analyse des besoins en places d'accueil pour la Commune de La Tour-de-Peilz ».

Selon le scénario médian envisagé, la population devrait atteindre 14'400 habitants en 2035.



Évolutions de la population de la commune selon les projections tendanciennes et revue à la hausse - extrait du rapport Microgis

Cette situation aura évidemment une incidence sur les effectifs scolaires résumés dans le tableau ci-dessous :

<i>selon tendance</i>	2020	2025	2030	2035	2040
Primaire	922	1'029	1'123	1'183	1'236
Secondaire	369	357	410	431	463
Total	1'291	1'386	1'533	1'615	1'698
<i>scénario médian</i>	2020	2025	2030	2035	2040
Primaire	922	1'035	1'160	1'239	1'303
Secondaire	369	359	420	444	483
Total	1'291	1'394	1'580	1'683	1'786
<i>avec appel d'air</i>	2020	2025	2030	2035	2040
Primaire	922	1'040	1'196	1'295	1'370
Secondaire	369	361	431	456	504
Total	1'291	1'401	1'627	1'751	1'874

Évolutions pressenties des effectifs d'élèves de la commune - extrait du rapport Microgis.

En conservant le scénario médian, le nombre de classes (groupe d'élèves) nécessaires à l'enseignement et ses activités connexes vont devoir évoluer et par conséquent le nombre de locaux à mettre à disposition pour l'enseignement dans la même proportion.

Pour exemple, au jour de l'étude, 74 classes d'élèves sont nécessaires, ils occupaient 79 classes-locaux. En optimisant leur usage, il a été possible d'absorber les premières augmentations d'élèves, mais cela n'est que temporaire.

Même si l'année 2024-2025 semble sous contrôle, la tendance de la demande va en augmentant pour atteindre des besoins globaux de 9 classes supplémentaires en 2030, 15 en 2035 et 20 en 2040. À quoi, il convient encore d'ajouter les classes spéciales, les infrastructures sportives, les locaux de services, etc.

Parallèlement, il faudra procéder à la rénovation du collège de Bel-Air qui est vétuste et poursuivre un entretien soutenu du collège des Mousquetaires.

En tenant compte des délais nécessaires à la planification puis à la réalisation des établissements scolaires et parascolaires, il faut envisager un scénario d'équipement progressif répondant graduellement à la demande et prévenant ainsi des investissements temporellement conséquents qui vont impacter l'équilibre financier communal.

Partant des nouveaux besoins exprimés dans le rapport Microgis, en incluant également les locaux associés nécessaires et une mise en perspective dans le temps, le tableau ci-après permet d'avoir une vision plus complète et évolutive des enjeux.

<i>selon tendance</i>	2023-24	2025	2030	2035	2040
Primaire	51	54	59	62	65
		+3	+8	+11	+14
Secondaire	23	19	22	23	24
		-4	-1	+0	+1
Total	74	73	81	85	89
		-1	+7	+11	+15
<i>scénario médian</i>	2023-24	2025	2030	2035	2040
Primaire	51	54	61	65	69
		+3	+10	+14	+18
Secondaire	23	19	22	24	25
		-4	-1	+1	+2
Total	74	73	83	89	94
		-1	+9	+15	+20
<i>avec appel d'air</i>	2023-24	2025	2030	2035	2040
Primaire	51	55	63	68	72
		+4	+12	+17	+21
Secondaire	23	19	23	24	27
		-4	+0	+1	+4
Total	74	74	86	92	99
		+0	+12	+18	+25

Évolutions pressenties des besoins en classes de la commune selon le scénario médian - extrait du rapport Microgis.

N°	Désignation	Total	2025/26	2027/28	2034/35	2040
200	Administration					
201	Secrétariat	1	0	0	1	0
202	Bureau direction	1	0	0	1	0
203	Bureau doyen	1	0	0	1	0
204	Salle de réunion	1	0	0	1	0
205	Salle des maîtres	1	0	0	1	0
300	Classes					
301	Salle de classe	22	4	6	12	0
302	Salle de dégagement	4	0	0	4	0
303	Salle interdisciplinaire	6	0	2	4	0
303	Salle spéciales	3	0	0	3	0
700	Salle de sport					
701	Salle VD3	2	0	0	1	1
702	Vestiaires et locaux annexes	2	0	0	1	1

Tableau résumé des besoins scolaires supplémentaires globaux estimés jusqu'en 2040

Pour répondre à cette progression, une stratégie d'implémentation en relation avec les établissements existants est envisagée.

Malgré cela, il faudra, à terme, prévoir plusieurs nouvelles constructions, dont un nouveau complexe scolaire, d'ici 2035-2036.

3. Bâtiments préscolaires et parascolaires

Les besoins d'accueil de jour des enfants regroupent plusieurs sous-groupes dont les besoins varient en fonction du taux d'activité du ou des parents, du type d'accueil et de l'âge des enfants.

L'âge préscolaire regroupe les enfants entre 0-3 ans, soit pour une durée de 4 ans. La population considérée en parascolaire regroupe les enfants entre 4 et 11 ans, soit sur une période de 8 ans.

Selon l'étude précitée, il apparaît que les familles de la Commune ont des taux d'activité proportionnellement supérieurs à la moyenne régionale. En préscolarité, le besoin approche 56 places pour 100 enfants, celui-ci passe à 52 places pour 100 enfants l'âge des enfants avançant.

De manière générale, une part de l'accueil est effectuée par les proches des familles et ne fait pas appel à une structure institutionnelle. En considérant uniquement la part institutionnelle, l'étude débouche sur un besoin hebdomadaire moyen par enfant de 38 places pour 100 enfants. Cette approche tient compte d'une situation d'utilisation idéale, il convient de rajouter une perte d'efficacité d'environ 9% pour couvrir la superposition des attentes (p. ex. répartition pas uniforme des attentes sur la semaine).

Les évaluations de la situation actuelle et les perspectives ont été effectuées sur la base des constructions existantes en exploitation et dont la réalisation est planifiée à court terme (garderie du Gregnolet).

Accueil collectif préscolaire

L'accueil collectif préscolaire actuellement disponible est de 192 places pour 268 enfants accueillis, en comptant les 44 places de la garderie provisoire de l'Oyonne ouverte en 2024. L'autorisation d'exploiter cette dernière est liée à la future réalisation de la garderie du Gregnolet dont l'ouverture est prévue à la rentrée 2025. En tenant compte de ces aspects, le déficit à court terme (2025) est de 12 places (56 places moins les 44 places de la structure provisoire). En raison de l'augmentation démographique, selon l'étude de base Microgis, et pour répondre à un taux de couverture idéal permettant de couvrir les besoins nécessaires, il faudra ajouter encore 40 places d'ici 2030.

La liste d'attente effective indique entre 80 et 90 enfants en attente (situation, septembre 2024).

Garderie	Places de la structure	Enfants accueillis	Date de création	Construit en	État
Croqu'Lune, avenue des Alpes 102	47	77	1994	1922	À rénover
Yakari, avenue Bel-Air 106	21	30	1973	1973	À rénover
Vilarose, c/o Nestlé Vevey	49	75	2010	1917	Location
Du Parc, ch. de Vassin 20	31	48	2013	2013	OK
De l'Oyonne c/o Nestlé Vevey	44	62	2024	2024	Provisoire
TOTAL 2024	192	292			
<i>Gregnolet, Chemin du Gregnolet</i>	44	62	<i>janv.26</i>	2025	<i>Projet en cours</i>
TOTAL 2026 projeté	192	292			

État actuel des garderies

Étant donné qu'une place de garderie permet l'accueil effectif de l'équivalent de 1.5 enfant, pour avoir une couverture optimale des besoins de garde d'ici 2030, il faudrait construire deux établissements de 44 places incluant celle planifiée au ch. du Gregnolet.

À cela, il faut ajouter que plusieurs garderies (Croqu'lune et Yakari) ne répondent plus aux exigences actuelles et devront être intégralement renouvelées.

Accueil collectif parascolaire

L'accueil collectif parascolaire actuellement disponible compte 277 places en UAPE et 248 places en Réfectoires. La liste d'attente relève (situation, août 2024) que 43 enfants sont à la recherche d'une place. En raison de l'augmentation démographique et pour répondre à un taux de couverture idéal, selon l'étude de base Microgis, il faudra ajouter encore 40 places en UAPE d'ici 2030.

Les bâtiments et infrastructures existants

Il faut encore relever que plusieurs UAPE et un réfectoire se trouvent actuellement dans des locaux provisoires et que cette situation ne peut pas être maintenue à moyen terme.

Unité d'Accueil pour Écoliers - UAPE	Places de la structure	Enfants accueillis	Date de création	Construit en	État
Clin d'Oeil, ch. de Vassin 10	60	86	2003	1966	OK
Yakari, avenue Bel-Air 106	19	26	2010	1973	À rénover
Le Parc, ch. de Vassin 20	60	91	2013	2013	OK
Grand-Rue, Grand-Rue 56	24	43	2015	1933	OK
Les Terreaux, place des Terreaux	60	82	2019	2019	Provisoire
Le Collège, place des Terreaux	54	59	2023	2015	Provisoire
Total UAPE	277	387			

État actuel des UAPE

Réfectoires scolaires	Places de la structure	Enfants accueillis	Date de création	Construit en	État
Collège de Bel-Air	30	30	2007	1964	À rénover
Réfectoire de Vassin	36	34	2014	1966	OK
Collège des Mousquetaires	80	62	1990	1990	OK
Collège Courbet	66	66	2022	2022	Neuf
Le Ref, pl. des Terreaux	36	36	2023	2015	Provisoire
Total UAPE	248	228			

État actuel des réfectoires scolaires

En résumé, il s'agit de prévoir le remplacement de 133 places en UAPE et 66 places en réfectoires qui sont actuellement dans des locaux provisoires ou à rénover et la création de 40 places supplémentaires à l'horizon 2030.

Partant des nouveaux besoins exprimés dans le rapport de la société Microgis, incluant également les locaux associés nécessaires et une mise en perspective dans le temps, le tableau ci-dessous permet d'avoir une vision plus complète et évolutive des enjeux.

N°	Désignation	Total	2025/26	2027/28	2034/35	2040
100	Préscolaire					
101	Garderie 44 pl.	2	1	1	0	0
400	UAPE					
402	UAPE 60 places	3	0	1	1	1
500	Réfectoire scolaire					
501	Salle à manger	2	1	0	1	0
502	Cuisine	1	0	0	1	0

Tableau résumé des besoins supplémentaires estimés jusqu'en 2040

4. Bâtiments administratifs

En août 2024, l'administration communale comptait 164 collaboratrices et collaborateurs répartis dans cinq services incluant les membres de la Municipalité et les apprentis.

Les bâtiments et les infrastructures communales sont nécessaires au bon fonctionnement de l'administration et à l'entretien du territoire, parmi ceux-ci :

- bureaux et locaux de l'administration communale ;
- bâtiment de service comprenant la menuiserie, la voirie et le secteur des espaces verts à Béranges 111 ;
- dépôts pour le stockage de marchandise et la déchetterie

La répartition au 1^{er} août 2024 est la suivante :

Site	Fin 2024	
	Emploi	EPT
Maison de Commune	57	47.4
Béranges 111	31	29.3
Collèges	51	31.06
Divers bâtiments	13	2.86
Terreaux 5	4	3.5
Maison Hugonin	3	3
Gd-Rue 50	5	3.7
Total	164	118.07

L'objectif est de mettre à disposition des locaux fonctionnels répondant aux besoins et permettant de s'adapter à l'évolution des missions et de la capacité de l'administration.

Les bâtiments sur les sites Terreaux 5, Maison Hugonin et Grand-Rue 50 sont précaires ou occupent des locaux qui ne sont pas appropriés.

La rénovation de la Maison Charlemagne et son affectation à l'administration et à des activités socio-éducatives permettront de libérer les locaux précaires et de mettre un appartement sur le marché du logement dès 2026.

Sauf augmentation notable des tâches dévolues à l'administration communale, les bureaux et locaux communaux répondront ainsi aux besoins dès 2026 et jusqu'en 2040.

Il est prévu d'assainir le bâtiment et réaménager les locaux de secteur des espaces publics à Béranges 111, le départ à terme du service des ambulanciers laissera la réserve suffisante pour les activités des services communaux qui y résident.

À noter encore qu'au vu de l'augmentation générale de la population, la déchetterie devra être revue et optimisée dans le périmètre de La Faraz pour répondre à des besoins qui seront croissants.

5. Logements

La société et la démographie évoluent, les attentes de la population se diversifient et des besoins actuels et dans un futur proche sont clairement identifiés comme suit :

- logements à loyers abordables ;
- mise à disposition de logements adaptés en particulier pour les personnes âgées.

En effet, le montant des loyers augmente en raison d'un marché exsangue et une pénurie de logements, combiné à une augmentation générale de la population et une situation bloquée dans les communes avoisinantes. Si le marché devait se détendre alors, les prix pourraient suivre, mais cela ne semble pas à l'ordre du jour dans un proche avenir.

Dans l'intervalle et bien qu'il n'y ait pas d'obligation légale, il est légitime de proposer des solutions pragmatiques et équilibrées pour répondre à ces attentes.

Actuellement, la Commune dispose d'un patrimoine financier assez important, dans lequel il est proposé des logements à loyer abordable, mais non subventionné. À La Tour-de-Peilz, cette offre est notamment complétée par la coopérative des Jardins de la Paix qui propose des logements subventionnés et/ou abordables sur des terrains communaux mis à disposition au travers de droits de superficie.

L'ensemble de ces offres permet de maintenir plus de 230 appartements de différentes tailles accessibles au plus grand nombre. Cependant, au vu de la pression immobilière actuelle sur l'arc lémanique, la Municipalité souhaite étoffer cette offre afin de conserver une mixité sociale et intergénérationnelle sur le territoire communal.

Sans parvenir à quantifier de façon précise le nombre total de logements à loyers abordables, subventionnés ou adaptés, la nécessité de favoriser de tels projets sur les terrains communaux encore disponibles apparaît comme une opportunité de valorisation incontournable à moyen terme.

Reste réservée la possibilité d'acquisition opportune pour la création et/ou la garantie du maintien de logements d'utilité publics LUP par l'action du droit de préemption offert au travers de la loi sur la préservation et la promotion du parc locatif (LPPPL).

6. Culture, sports & loisirs

Pour qu'une ville de la dimension de La Tour-de-Peilz soit accueillante et agréable à vivre, il faut également mettre à disposition de la population et de ses visiteurs d'autres aménagements de rencontres, de loisirs, culturels, sportifs, de restauration et d'accueil. Il y a déjà de belles opportunités offertes en plusieurs lieux de la Ville tels que :

- la place des Anciens-Fossés et la cour Charlemagne ;
- le Jardin Roussy ;
- le Port ;
- le Temple ;
- le Château et le Musée suisse du jeu ;
- la salle des Remparts ;
- l'aula Courbet ;
- l'ABCDé ;
- plusieurs salles en locations (Vègnolan, Marronniers, Réfectoires) ;
- le chalet Fontanna David ;
- plusieurs places de jeux pour les plus petits ;
- des équipements sportifs

Et de nombreuses manifestations ont lieu tout au long de l'année pour animer la Ville.

Force est de constater d'une part qu'il existe une demande récurrente pour faire émerger un centre de loisirs et de rencontre pour jeunes et adolescents et que l'Escale, centre de loisirs pour seniors, est de plus en plus à l'étroit entre ses murs.

En effet, pour répondre à une demande allant en augmentant, l'Escale a, outre l'occupation du rez-de-chaussée, loué des surfaces dans les appartements de l'immeuble rue du Léman 7. La population de seniors étant amenée à augmenter significativement ces prochaines années, il apparaît judicieux de planifier un agrandissement de ce lieu social très apprécié de la vie boélande.

Le projet principal de ce secteur est la rénovation et transformation du Château. Les résultats obtenus à l'issue de la démarche participative, organisée suite au refus du crédit de rénovation par référendum, proposent une orientation assez claire de la suite à donner à ce dossier. La création d'un restaurant avec sa terrasse au bord du lac et la mise à disposition d'espace de qualité pour le Musée suisse du jeu ainsi que pour d'autres activités culturelles combinées avec une rénovation respectueuse du patrimoine semblent rallier les attentes de la majorité de la population.

Une maison dédiée aux aînés associant un centre de loisirs et des appartements adaptés à cette tranche d'âge au centre-ville répondra à plusieurs attentes de façon cohérente et pragmatique.

La Municipalité désire proposer un lieu de rencontre et de partage pour permettre à la jeunesse boélande de se retrouver dans un espace où elle se sente chez elle tout en développant des activités créatrices.

5. Les parcelles communales

Le tableau ci-dessous présente la situation des parcelles communales du patrimoine administratif et quelques parcelles disponibles comportant un potentiel permettant de répondre aux besoins identifiés pour la période 2024-2040.

N°	Adresse	désignation	Surface totale	ZIP-secteur	IUS	Potentiel SBP	SBP actuelle estimée	SBP disponible estimée
153	Rue du Château 11 (château)	Château	8'750	1	0.2	1750		-
59	Centre ville - Hugonin- Admin.-Temp	Administration/culte	8'253	3	0.5	4127	4000	127
927	Chemin de Béranges 111 / Faraz	Administration	6'374	15	0.8	5099	3316	1783
1120	Chemin de Béranges 212 - 240	Voirie et PC	4'314	17	0.8	3451	800	2651
928	La Faraz / déchetterie	Pré/déchetterie	25'876	14	0.4	10350	2000	8350
892	La Faraz II	Pré/déchetterie	3'414	14	0.4	1366	0	1366
809	Cimetière de Vassin	Cimetière	21'618	10	0.1	2162	320	1842
218	Collège Courbet	Scolaire	10'951	4	1	10951	10554	397
219	Ex Rue des remparts 4	Scolaire	173	4	1	173	0	173
262	Scolaire centre-ville	Scolaire	16'488	5	1	16488	13800	2688
651	Collège Bel-Air et pavillons	Scolaire	9'368	12	0.8	7494	4400	3094
575	Terrain de Gérénez	Sport	13'988	13	0.4	5595	205	5390
630	Terrain de Bel-Air	Sport	24'423	12	0.8	19538	1300	18238
255	Place des Terreaux	Provisoire UAPE	6'372	6	1	6372	0	6372
829	Tennis Desa / place jeux Petit Bois	Loisir / Société	7'317	9	0.2	1463	53	1410
250	Rue du Collège-Pl. des Terreaux	Provisoire UAPE	195	Urbaine	1	195	0	195
251	Rue du Collège-Pl. des Terreaux	Provisoire UAPE	328	Urbaine	1	328	0	328
252	Rue du Collège-Pl. des Terreaux	Provisoire UAPE	144	Urbaine	1	144	0	144
253	Rue du Collège-Pl. des Terreaux	Provisoire UAPE	795	Urbaine	1	795	0	795
736	Av. des Alpes 102 / Croqu'Lune	Garderie + libre	8'277	Forte	0.8	6622	515	6107
751	Garderie Yakari / Cadet-Rousselle	Garderie	2'265	8	0.8	1812	1160	652
1116	Chemin du Gregnolet	Garderie + Jardin	12'282	16	0.4	4913	61	4852
301	Avenue de Traménaz	Plantages	850	Urbaine	1	850	0	850
317	Avenue de la Paix	Plantages	396	Urbaine	1	396	0	396
382	Avenue de la Paix / Jardins de la Paix	DDP/Jardin de la Paix	3'060	Forte	0.8	2448	2448	0
897	Pavillon de Vassin	DDP/ Vassin / scolaire	6'593	11	0.8	5274	1640	3634

Légendes du tableau

SBP : Surface brute de plancher en m²

En bleu les parcelles en zones d'installation publiques

En orange, parcelles en zone urbaine

En brun, parcelles en zone de forte densité

Un examen attentif de cette sélection préalable met en évidence un potentiel constructible suffisant pour répondre aux attentes sans qu'il soit impératif de procéder à de nouvelles acquisitions foncières.

La majorité est en Zone d'installation publique (ZIP) avec des affectations en lien avec les activités qui devraient s'y déployer.

Les autres parcelles ont un potentiel constructible intéressant à valoriser au vu des réserves proportionnellement faibles sur le territoire et en mains communales.

6. Réponse aux besoins scolaires et parascolaires

Bien que les perspectives d'évolution démographique et de l'augmentation de la population restent difficiles à prédire dans le détail, il est avéré que les besoins scolaires vont augmenter de manière significative dans les 15 prochaines années (annexe 2 rapport Microgis).

Pour de répondre à ces attentes à un rythme acceptable, une étude a permis de déboucher sur un scénario de développement progressif du nombre de classes et des infrastructures d'accompagnement scolaire (voir annexe 3) autorisant une plus grande flexibilité tout en répondant au plus près des besoins exigibles. Afin de limiter l'emprise territoriale, une stratégie d'implémentation en relation avec les établissements existants est envisagée.

Pour ce qui concerne l'accueil pré et parascolaire, la réalisation successive de deux garderies, de trois UAPE et l'intégration de deux réfectoires scolaires devraient permettre d'absorber la demande croissante d'une part et supprimer les locaux provisoires existants d'autre part.

Ce déploiement d'infrastructures se déroule en plusieurs étapes :

Étape 1 : densification du collège des Mousquetaires

Création d'un couvert, de 4 à 5 classes et de bureaux de PPLS-psychologie, psychomotricité, logopédie en milieu scolaire, ces derniers étant logés provisoirement dans le bâtiment Terreaux 5 qui est destiné à la démolition.

Coût estimé : Fr. 2'750'000.-

Délai : rentrée 2025 -2026

Étape 2 : extension du collège de Bel-Air

Adjonction de 6 salles de classes et deux salles d'activités spécifiques au Nord du bâtiment principal.

Coût estimé : Fr. 4'550'000.-

Délai : rentrée 2028-2029

Étape 3 : UAPE aux Mousquetaires

Démolition de l'immeuble Terreaux 5, création de locaux d'accueil parascolaires UAPE pour 60 places sur le site des Mousquetaires et rénovation de la cour d'école.

Coût estimé : Fr. 5'200'000.-

Délai : rentrée 2029-2030

À l'issue de cette troisième étape, les locaux provisoires de la Place des Terreaux seront progressivement démontés, voire vendus à des tiers.

Étape 4 : rénovation du collège de Bel-Air

Construit en 1964, le premier complexe de Bel-Air nécessite un assainissement complet afin d'une part de répondre aux standards d'enseignement en vigueur et d'autre part remplacer les éléments d'enveloppe défectueux par une solution respectant les normes énergétiques et de confort actuelles et futures. La toiture a été rénovée en 2004, des panneaux solaires ont été installés en 2017 et le raccordement au CAD-Lac a été effectué en 2022.

Coût estimé : Fr. 4'200'000.-

Délai : rentrée 2030-2031

À l'issue de ces premières étapes, il sera possible de libérer le Collège Cadet-Rousselle et envisager des affectations pré et parascolaires sur cette parcelle.

Étape 5 : construction d'un nouvel établissement primaire à Bel-Air

Prévu dans la ZIP N° 12 le programme comporte 12 salles de classes, 4 salles interdisciplinaires, 4 salles de dégagement, 3 salles spéciales, 1 réfectoire, 1 salle de sport VD6.

Coût estimé : Fr. 22'000'000.-

Délai : rentrée 2035-2036

Étape 6 : extension du collège Courbet

En cas d'achat de la parcelle N° 212 située en ZIP N° 4 affectée aux établissements scolaires, il sera possible d'envisager une extension du complexe scolaire de Courbet pour y loger des besoins futurs qui n'auraient pas pu être couverts par les étapes précédentes telles que des locaux d'accueil parascolaires, des salles de classe voire même une salle de gym. Selon le programme définitif :

Coût estimé : Fr. 5'000'000.- à 10'000'000.- Délai : rentrée 2040-2041

7. Réponse aux besoins préscolaires

Pour assumer les besoins préscolaires à court et anticiper à moyen et long terme, il s'agit de prendre en considération, d'une part, les besoins urgents pour lesquels il est nécessaire de réaliser rapidement de nouvelles infrastructures et d'autre part, planifier la rénovation et la mise aux normes des anciennes structures devenues obsolètes.

Les différentes étapes planifiées sont les suivantes :

Étape 1 : nouvelle garderie du Gregnolet

Construction d'une nouvelle garderie de 44 places au ch. du Gregnolet sur la parcelle N° 1116. Ce projet est en cours. Sa réalisation est planifiée.

Coût estimé : Fr. 4'500'000.- Délai : automne 2025

Étape 2 : nouvelle garderie de Bel-Air

Construction d'une garderie de 44 places à l'av. de Bel-Air sur la parcelle N° 768 ou sur la ZIP N°11 du côté de Vassin. Cette réalisation remplacera la garderie Yakari située en face, celle-ci ne répondant plus aux exigences cantonales, car le bâtiment est obsolète.

Coût estimé : Fr. 4'000'000.- Délai : automne 2027

Étape 3 : construction d'un centre d'accueil pré et parascolaire Av. de Bel-Air 106

Démolition des bâtiments existants (Cadet-Rousselle et Yakari) et construction d'un centre d'accueil pré- et parascolaire et surfaces de bureaux.

Coût estimé : Fr. 9'500'000.- Délai : rentrée 2033-2034

À l'issue de cette étape, il sera possible de libérer le bâtiment de la garderie Croqu'Lune et la parcelle N° 736 pour le développement de logements et de locaux d'activités.

8. Réponse aux besoins administratifs et bâtiments d'entretiens

Avec la rénovation et la transformation de la Maison Charlemagne, les bâtiments nécessaires à l'hébergement des services de l'administration sont déjà en voie de réalisation. Le centre d'entretien des espaces publics sis Béranges 111 devra faire l'objet d'une rénovation et d'une réorganisation plus complète incluant l'établissement horticole à moyen terme. Les étapes en cours et à venir sont les suivantes :

Étape 1 : Maison Charlemagne

La réhabilitation de la Maison Charlemagne vient compléter le dispositif administratif de la Commune par la mise à disposition d'espaces de bureaux et d'accueil pour des activités de loisirs et d'accompagnement social en faveur de la population. Le centre d'impression et des locaux de musiques viennent compléter les affectations. Cette réalisation permettra également de réorganiser partiellement des locaux dans la Maison de commune et de libérer plusieurs sites.

Coût estimé : Fr. 3'900'000.- Délai : remise des locaux automne 2026

Étape 2 : Maison Hugonin

La Maison Hugonin, lieu qui abrite la salle du Conseil communal, les réceptions officielles de la Municipalité et d'autres activités en faveur du personnel doivent être rénovées dans son enveloppe extérieure (crépis, fenêtres, isolation de la toiture). La salle du Conseil doit également subir une rénovation de son mobilier et une adaptation de ses équipements.

Coût estimé : Fr. 1'000'000.-

Délai : remise des locaux automne 2026

Étape 3 : Rénovation du centre de Béranges 111

Le centre d'entretien des espaces publics n'est quasiment pas isolé thermiquement et les serres sont en fin de vie. Un projet d'assainissement et de réorganisation incluant l'installation de serres de cultures améliorant l'efficacité du travail des cultures et limitant les besoins en énergies est en cours d'étude.

Coût estimé : Fr. 2'600'000.-

Délai : fin 2027

Étape 4 : Maison du cimetière, chambres mortuaires et dépôt

L'ensemble des bâtiments nécessaires à l'entretien du cimetière et de réception des défunts sont en mauvais état. Leur rénovation doit être intégrée dans la planification à moyen terme.

Coût estimé : Fr. 800'000.-

Délai : fin 2029

9. Réponse aux besoins de logements à loyers abordables et d'un centre d'accueil pour aînés

Deux enjeux apparaissent évidents avec l'évolution démographique, ce sont la mise à disposition de logements à loyers abordables et de logements adaptés aux personnes âgées sur le territoire communal.

Afin de couvrir ces besoins, la Commune pourrait faire appel à des investisseurs tiers tels que des coopératives, des fonds de pension ou d'autres partenaires permettant de concentrer les moyens financiers disponibles.

Pour cela, la Commune dispose encore deux parcelles d'une taille suffisante permettant la réalisation d'ensemble attractif pour des investisseurs partenaires. Il s'agit :

- de la parcelle N° 736, Av. des Alpes 102 d'une surface de 8'277 m² permettant la réalisation de près de 6'400 m² de surface bruts de plancher soit, en première approche, l'équivalent de 60 à 80 appartements, de locaux commerciaux et d'activités à l'ouest de la ville.
- des parcelles N° 250 à 253 sis rue du collège qui totalisent des droits à bâtir de 1'462 m² pour accueillir un centre de loisirs pour les aînés redimensionnés et des appartements adaptés libérant par la même occasion les surfaces apparentées rue du Léman 7.

La mise à disposition de ces surfaces par le biais de contrats en droit de superficie (DDP) permettrait, d'une part de conserver le bien-fonds et d'autre part de clarifier les attentes vis-à-vis des investisseurs et s'assurer que la création de plus de logements à loyer abordable puisse être atteinte en bonne collaboration.

Une étude de faisabilité (annexe 4) a permis de confirmer les potentiels constructibles.

Les étapes planifiées sont les suivantes :

- **Étape 1 - Clarification du programme à réaliser sur ces parcelles**
- **Étape 2 - Identification des partenaires potentiels et intéressés**
- **Étape 3 - Appel d'offres et sélection du ou des partenaires Public Privé**
- **Étape 4 - Mise en place et réalisation des contrats de DDP**

Les revenus des contrats de DDP pourront servir à financer d'autres projets de la commune.

10. Réponse aux besoins de culture et loisirs

Château de La Tour-de-Peilz

La rénovation et transformation du Château est un des enjeux majeurs de cette thématique.

L'arrivée d'une nouvelle équipe de direction a redynamisé le Musée suisse du jeu et le résultat de la démarche participative a permis de définir une nouvelle ligne de conduite permettant de réactiver ce projet qui a déjà nécessité d'importants investissements.

Les futures étapes du projet sont planifiées comme suit :

Étape 1 : Maison du Jardinier et restaurant

Rénovation complète de la Maison du Jardinier et installation d'un restaurant avec terrasse au bord du lac dans la partie Nord-Ouest du corps de logis.

Coût estimé : Fr. 4'400'000.-

Délai : Remise des locaux printemps 2027

Étape 2 : Rénovation douce du corps de logis

Remise en état des parties qui se dégradent et aménagements techniques nécessaires pour l'hébergement du Musée suisse du Jeu dans les étages du corps de logis.

Coût estimé : Fr. 1'000'000.-

Délai : Eté 2028

Étape 3 : Aménagement du donjon primitif et aménagements extérieurs des abords

Le donjon primitif doit être préservé et cela nécessite des travaux importants de conservation. En parallèle, les espaces mis à jour pourront être utilisés pour des expositions, rencontres, etc., et les aménagements extérieurs à servir d'écrin à des manifestations culturelles et découvertes patrimoniales.

Coût estimé : Fr. 3'500'000.-

Délai : 2028

Centre œcuménique de Vassin

Les paroisses au bénéfice d'un DDP pour le Centre œcuménique de Vassin ont manifesté leur intérêt à céder le bâtiment avec pour contrepartie la possibilité d'en conserver un usage modeste pour les besoins cultuels et sociaux. Cette option est actuellement à l'étude.

11. Assainissements énergétiques

Afin de réduire l'impact environnemental et les dégagements de CO₂ provenant du parc immobilier communal, des opérations d'assainissements énergétiques et techniques sont en voie de réalisation ou prévus à moyen terme. L'objectif étant de se conformer aux exigences de la stratégie énergétique de la Confédération et atteindre la neutralité carbone en 2050.

Les travaux suivants sont engagés:

- Collège des Mousquetaires, remplacement des vitrages des étapes 1 & 2 Fr. 1'200'000.-
- Remplacement des éclairages dans les collèges (sauf Courbet) Fr. 800'000.-
- Assainissement énergétique et technique du parc immobilier locatif – Etape 1 en cours Fr. 9'800'000.-

ou planifiés :

- Assainissement du complexe sportif et des équipements techniques de la piscine des Mousquetaires Fr. 2'000'000.-
- Assainissement énergétique et technique du parc immobilier locatif – Etape 2 Fr. 5'000'000.-
- Suppression des chaufferies à énergie fossile et raccordements au CAD-LAC sur le reste du parc Fr. 1'500'000.-

Autres travaux et opérations immobilières

Des montants ont été réservés dans la planification immobilière pour des travaux identifiés mais dont la planification et l'ampleur ne sont pas encore arrêtés, soit :

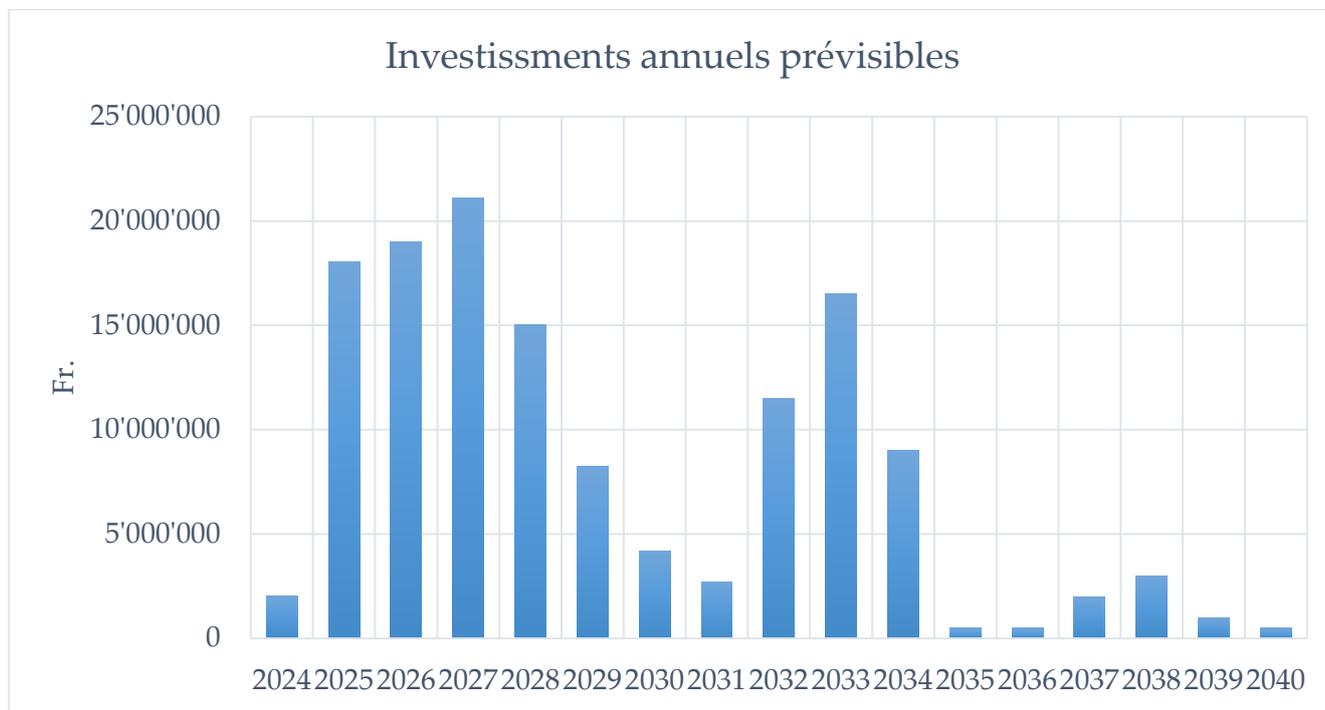
- Aménagement paysager de la Faraz Fr. 400'000.-
- Réaménagement des infrastructures sportives extérieures du centre sportif de Bel-Air Fr. 2'000'000.-
- Restaurant de la Maladaire, démolition reconstruction Fr. 4'200'000.-
- Rénovation de la Maison de Maître de Villars Fr. 3'000'000.-
- Rénovation transformation grange de Villars Fr. 3'000'000.-

Autres travaux et opérations immobilières

Afin de permettre d'éventuelles acquisitions immobilières et identifier l'impact financier un montant global de Fr. 12'000'000.- a été inséré dans la planification.

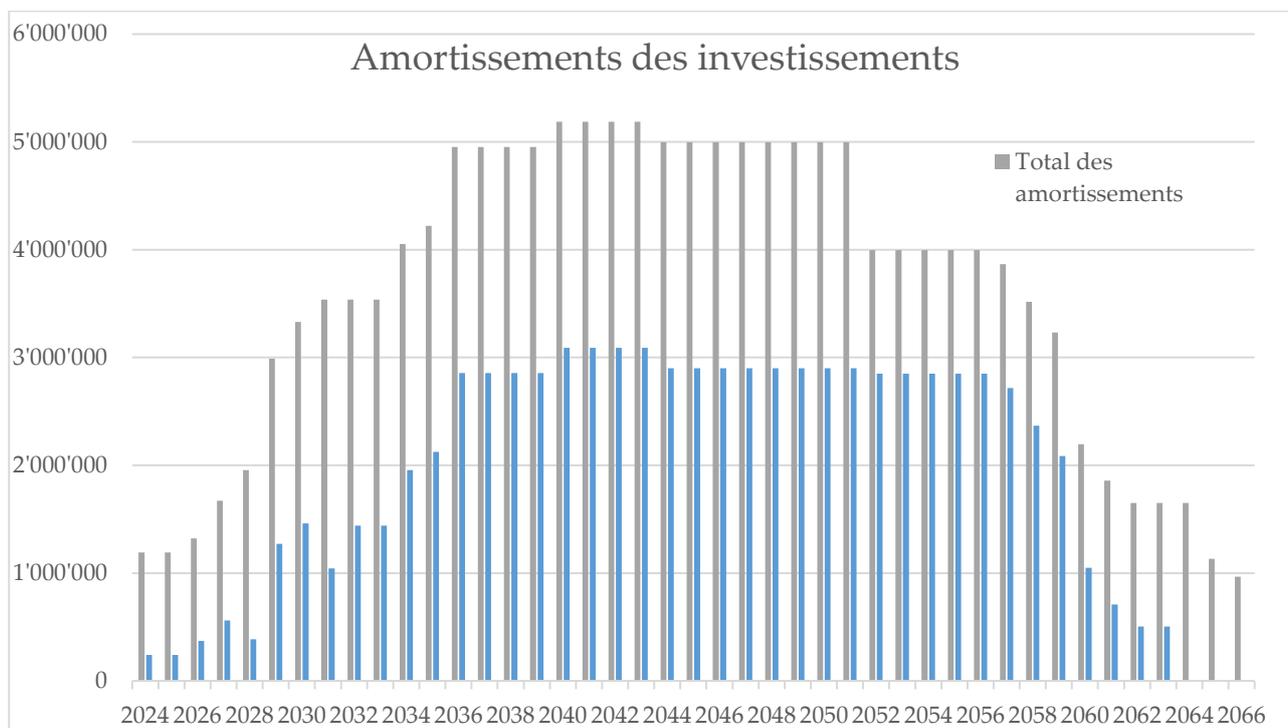
12. Les incidences financières

La totalité des investissements nécessaires pour répondre aux besoins de la croissance démographique envisagée par la mise en œuvre de l'ensemble du PGA s'élève à près de 135 millions de francs répartis comme suit :



Évolution annuelle prévisible des investissements

Outre une gestion fine des cash-flows et besoins en capitaux étrangers, il s'agira également d'assurer les capacités d'amortissements de la commune sur une durée de 30 ans après remise de chaque ouvrage.



Évolution annuelle prévisible des amortissements

Les amortissements bruts totalisent près de 5 millions par an durant la période la plus chargée qui est de 2036 à 2056 pour ce seul secteur d'investissement, néanmoins plusieurs infrastructures sont louées ce qui permet également déterminer un amortissement net réduit à 3 millions par an.

Il faut encore relever que les charges d'intérêts **ne sont pas intégrées** dans ces montants, ce qui peut représenter des sommes importantes et déséquilibrer les finances communales.

Enfin, il s'agit ici de financer uniquement les bâtiments et infrastructures liées. À cela, il faudra ajouter les frais de fonctionnement qui s'élèveront à plusieurs millions par an.

Cette surcharge nette sur les finances communales peut être couverte par plusieurs scénarios :

1. Augmentation des revenus fiscaux résultant de l'augmentation de la population
2. Augmentation graduelle de la charge fiscale
3. Vente de biens immobiliers du patrimoine financier
4. Financement par des partenariats publics privés de certaines infrastructures
5. Revenus extraordinaires.

Un suivi financier continu au présent combiné à une gestion prospective devra permettre de conserver les équilibres recherchés.

Annexes :

Annexe 1 Plan financier détaillé

Annexe 2 Etude démographique Microgis

Annexe 3 Etude développement scolaire

Annexe 4 Etude digitale de faisabilité par parcelle

Références :

- PGA et RPGA de La Tour-de-Peilz
- Annuaire statistique VD
- Conception cantonale de l'énergie (CoCEN 2019)

Planification des investissements immobiliers 2024 -2040

N°	Objet	TOTAL TTC	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040
Scolaire et parascolaire																			
30	Collège des Mousquetaires création de 4-5 classes et couvert	2'750'000	350'000	2'400'000															
38	Extension collège de Bel-Air, 8 classes	4'550'000		450'000	900'000	2'000'000	1'200'000												
40	Collège des Marronniers rénovation assainissement énergétique	1'000'000					100'000	900'000											
24	Terreaux 5 et Mousquetaires 3 x 60 pl. UAPE	5'200'000			580'000	1'000'000	1'700'000	1'920'000											
37	Rénovation collège de Bel-Air existant	4'200'000					300'000	2'000'000	1'900'000										
42	Nouveau collège Bel-Air classes et salle de sport VD6	22'000'000					150'000	350'000	500'000	500'000	2'000'000	10'000'000	8'000'000	500'000					
43	Extension Courbet salle de sport - UAPE	7'000'000													500'000	2'000'000	3'000'000	1'000'000	500'000
Total scolaire et parascolaire		46'700'000	350'000	2'850'000	1'480'000	3'000'000	3'450'000	5'170'000	2'400'000	500'000	2'000'000	10'000'000	8'000'000	500'000	500'000	2'000'000	3'000'000	1'000'000	500'000
Pré-scolaire																			
17	Garderie du Gregnolet 44 places	4'500'000	600'000	3'500'000	400'000														
22	Garderie de Bel-Air 44 places	4'000'000		300'000	900'000	2'800'000													
23	Centre d'accueil parascolaire Garderie- UAPE-Bureaux	9'500'000							300'000	1'000'000	5'000'000	3'200'000							
Total scolaire et parascolaire		18'000'000	600'000	3'800'000	1'300'000	2'800'000	0	0	300'000	1'000'000	5'000'000	3'200'000	0	0	0	0	0	0	0
Administratif et entretien																			
10	Maison Hugonin enveloppe ext. et aménagements int.	1'000'000		200'000	800'000														
33	Maison Charlemagne rénovation/transformation	3'900'000	300'000	2'500'000	1'100'000														
14	Béranges 111 assainissement et réaménagement	2'600'000	140'000	160'000	1'500'000	800'000													
80	Cimetière aménagement secteur jardinier- rénov. Bâtiments	800'000				100'000	300'000	400'000											
Total admin et entretien		8'300'000	440'000	2'860'000	3'400'000	900'000	300'000	400'000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Culture et Loisirs																			
18	Centre de Vassin - réaménagements	300'000		100'000	200'000														
19	Maison des aînés - Escalé II et appartements adaptés	7'800'000		300'000	2'000'000	4'000'000	1'500'000												
12	Rénovation/transformations du château - global	8'900'000	360'000	540'000	3'000'000	2'000'000	3'000'000												
16	Restaurant et camping de la Maladaire nvelle construction	4'200'000				200'000	2'000'000	2'000'000											
Total culture et loisirs		21'200'000	360'000	940'000	5'200'000	6'200'000	6'500'000	2'000'000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Assainissements énergétiques																			
32	Mousquetaires étape 1 - remplacement vitrages étape 1 & 2	1'200'000		1'200'000															
39	Remplacement éclairages collèges	800'000		400'000	400'000														
50	Parc locatif étape 1 - réponse motion Eugster	9'800'000	300'000	1'500'000	3'000'000	3'000'000	2'000'000												
41	Assainissement complexe sportif et technique piscine	2'000'000					800'000	200'000	1'000'000										
50	Parc locatif étape 2 - Credit cadre assainissement énergétique	5'000'000						500'000	500'000	1'000'000	1'000'000	1'000'000	1'000'000						
Total assaini. énergétiques		18'800'000	300'000	3'100'000	3'400'000	3'000'000	2'800'000	700'000	1'500'000	1'000'000	1'000'000	1'000'000	1'000'000	0	0	0	0	0	0
Autres travaux immobiliers																			
81	Supression des chaudières et déploiement du CAD-LAC	1'500'000		500'000	500'000	500'000													
84	Aménagement de la Faraz	400'000			300'000	100'000													
36	Réaménagement infrastructures sportives	2'000'000			400'000	1'600'000													
82	Aquisitions immobilières, selon opportunités	12'000'000		4'000'000	3'000'000	3'000'000	2'000'000												
60	Maison de Maître de Villars rénovation et transformation	3'000'000								200'000	2'500'000	300'000							
61	Grange de Villars rénovation et transformation	3'000'000									1'000'000	2'000'000							
Total autres immobiliers		21'900'000	0	4'500'000	4'200'000	5'200'000	2'000'000	0	0	200'000	3'500'000	2'300'000	0	0	0	0	0	0	0
Total des investissements TVA 8.1% inclus		134'900'000	2'050'000	18'050'000	18'980'000	21'100'000	15'050'000	8'270'000	4'200'000	2'700'000	11'500'000	16'500'000	9'000'000	500'000	500'000	2'000'000	3'000'000	1'000'000	500'000
Etudes et préavis en cours																			
Crédit accordés																			

RAPPORT D'EXPERTISE

Projections démographiques scolaires et analyse des
besoins en places d'accueil pour la Commune de La Tour-
de-Peilz, Canton de Vaud

Etude menée sur mandat de la
Commune de La Tour-de-Peilz

version mai 2024

Abram Pointet

Kerria Grize

MICROGIS

Mandant

Commune de La Tour-de-Peilz

Grand-Rue 46

1814 La Tour-de-Peilz

Personnes de contact

Monsieur Yves Roulet, Chef de service

Analyse et rédaction

Abram Pointet

Kerria Grize

MICROGIS SA

Rue de la Tour 16

1004 Lausanne

021 691 7717

www.microgis.ch

INTRODUCTION

Faisant face à un développement important de sa population sous pression de l'attractivité de la Riviera, la Commune de La Tour-de-Peilz a souhaité disposer d'un soutien dans l'identification de l'information relative aux effectifs préscolaires et scolaires attendus pour les prochaines années afin d'asseoir la stratégie de planification des infrastructures.

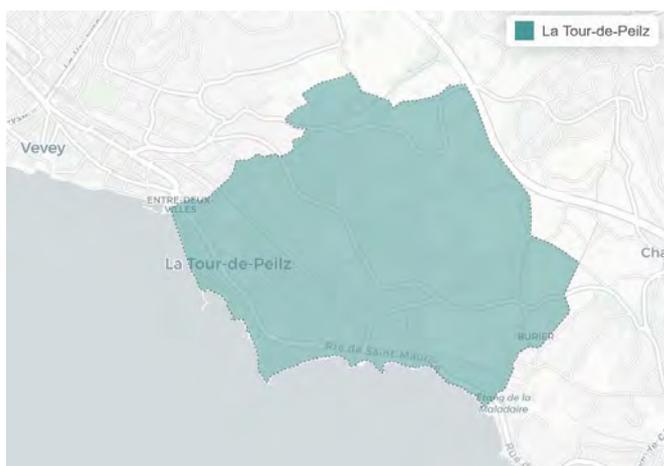
Le présent rapport entend répondre à cette demande en détaillant les différents aspects de la problématique, à savoir la mise en place de scénarios de démographie pré- et scolaire sur la période 2020-2040 à l'échelle de la commune, ainsi que l'évaluation des besoins en places d'accueil.

APPROCHE METHODOLOGIQUE

Données utilisées

La présente étude se base sur la statistique de la population et des ménages (STATPOP), qui fait partie du système de recensement annuel de la population effectué par l'Office fédéral de la statistique (OFS), et se concentre sur la population résidente permanente. Le relevé structurel (RS), qui est réalisé sur un échantillon important de la population, permet d'apporter les informations nécessaires à la fois sur la migration de la population et sur les taux d'activité des parents au sein des familles. Les logements du périmètre sont pour leur part identifiés grâce au registre fédéral des bâtiments et des logements (RegBL). Finalement, les données générales de projections démographiques MICROGIS à l'échelle des localités de Suisse sont contextualisées pour l'occasion dans les contraintes de développement territorial de la commune concernée. En complément, les données de la commune relatives aux futurs logements et aux effectifs d'enfants actuels sont également intégrées à l'étude.

Secteur d'étude



Le périmètre de l'étude porte sur la commune de La Tour-de-peilz, dans le canton de Vaud. Cette dernière présente un caractère urbain résidentiel a priori de par sa position et la structure de son bâti.

Figure 1 Périmètre d'étude.

Bilan de la situation actuelle

L'analyse démographique s'attache dans un premier temps à quantifier les effets des leviers principaux d'évolution des effectifs d'enfants dans le périmètre. Ces leviers sont d'une part les naissances et d'autre part les flux issus de la migration des familles.

Identification de l'évolution des besoins

La confrontation de ces premiers résultats au développement potentiel du bâti dans la commune permet ensuite d'identifier d'éventuelles contraintes à l'évolution tendancielle observée. Tenir compte des typologies de ménages en présence, de leur évolution et des spécificités de la migration permet d'établir les projections des effectifs futurs d'enfants au sein du périmètre.

Confrontation de l'offre infrastructurelle à la demande pressentie

Dans un deuxième temps, l'analyse se concentre sur la conversion du nombre d'enfants en nombre d'élèves scolarisés à l'école publique tenant compte principalement des phénomènes qui peuvent impliquer des différences entre ces deux notions, à savoir la scolarisation en institution privée ou spécialisée d'une part et le redoublement ou retard d'autre part.

Il est également nécessaire d'effectuer l'analyse des besoins des familles pour l'accueil de jour. Celle-ci se base sur un principe de demande liée à la conciliation de la vie privée et de la vie professionnelle. Dès lors, le besoin est quantifié sous l'angle des taux d'activité des parents et selon les âges des enfants.

EVOLUTION DEMOGRAPHIQUE

Evolution générale de la population

La commune de La Tour-de-Peilz a connu une évolution démographique par phases, avec un tassement important à la fin des années 1990 caractérisé par des taux de croissance négatifs. La croissance a ensuite repris par à-coups, oscillant entre pics et périodes de creux. Plus récemment, un pic a été enregistré à près de +2% annuel en 2016 avant de diminuer à nouveau et atteindre les +1.1% actuels (2021). Cette dernière valeur est proche de celle enregistrée au niveau du canton (+1.0%). En conséquence, la population de la commune a atteint les 12'382 habitants en 2022.

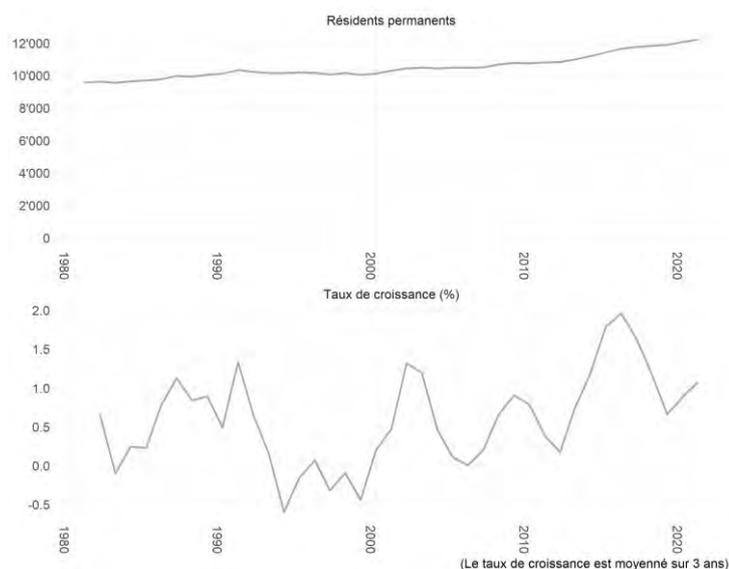


Figure 2 Evolution de la population (figure du haut) et taux de croissance annuel moyenné sur 3 ans (figure du bas) au sein de la commune.

A noter que le taux de croissance annuel de la population consolidé sur les 5 dernières années (+0.95%) est légèrement supérieur à celui du logement (+0.86%) observé sur la même période. Ceci met en évidence que la pression démographique sur le périmètre est relativement soutenue et que le logement trouve potentiellement vite preneur, provoquant un effet d'appel d'air sur la population. Toutefois, la croissance du parc de logements n'explique pas entièrement tous les phénomènes de migration vus après.

Cette première lecture de la démographie de La Tour-de-Peilz doit nous rendre attentifs à deux mécanismes complémentaires, à savoir une augmentation par à-coups de la population totale à l'échelle du périmètre et une migration de familles à destination du périmètre partiellement soutenue par la dynamique du logement, comme développé dans la suite du rapport.

Structure démographique

La structure par âge de la population du périmètre d'étude met en évidence son caractère urbain résidentiel distingué par la présence soutenue tant de jeunes actifs que de familles.

L'évolution récente de la structure par âge présente une augmentation du nombre d'enfants en âge préscolaire ^[1] et de fait de leurs parents, actifs de 25 à 39 ans ^[2], d'ordinaire caractéristique d'un contexte périurbain résidentiel. En revanche, une diminution des actifs de 45 à 54 ans est observée ^[3]. De plus, un glissement de la courbe au-delà de 60 ans ^[4] indique un vieillissement global de la population. Ce phénomène est atténué au moment du passage à la retraite du fait du départ de certains jeunes retraités ^[5]. Ce double constat n'a pas d'impact structurel direct sur les effectifs d'enfants mais permet de s'attendre à une libération de grands logements à long terme.

Ces observations expliquent également l'âge moyen de 43.0 ans atteint par les habitants de la commune en 2021, qui est supérieur à la moyenne cantonale (39.8). Toutefois, sa hausse est ralentie sur la dernière décennie par l'arrivée de jeunes familles et le départ d'actifs plus âgés et de retraités.

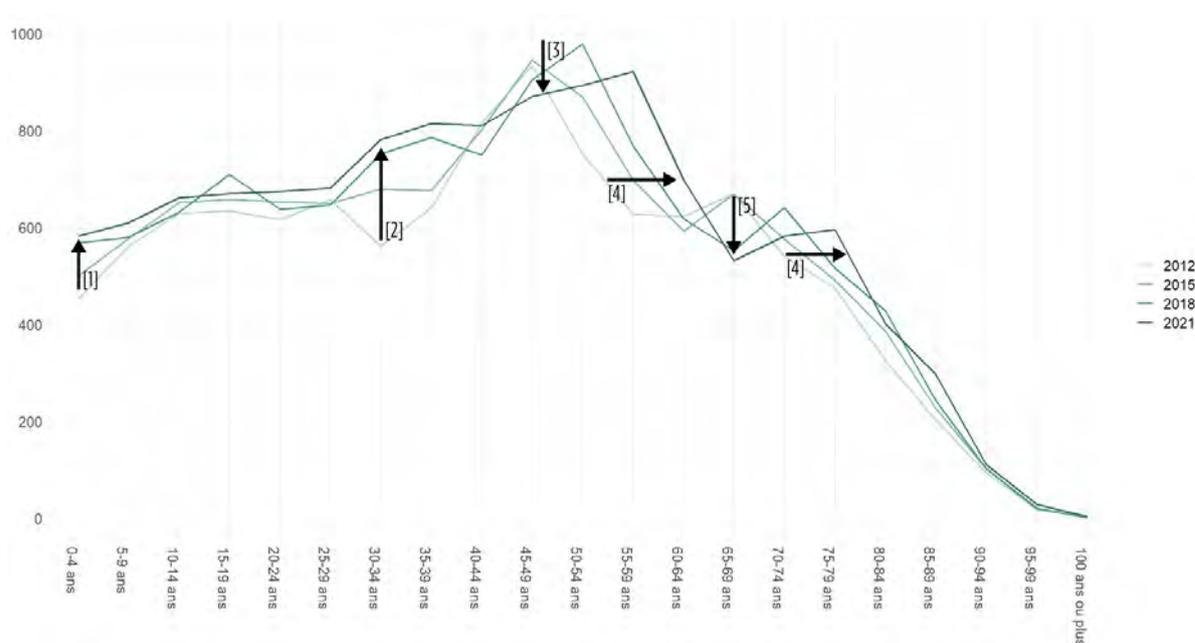


Figure 3 Pyramide des âges de la population de La Tour-de-Peilz et son évolution sur les 10 dernières années.

Cette lecture de la structure démographique de la commune nous invite à ne pas négliger le caractère familial toujours plus fort au sein de la population de La Tour-de-Peilz et ses effets potentiels sur les effectifs d'enfants.

Evolution des naissances

Les naissances au sein de la commune présentent une évolution par vagues : d'abord en diminution progressive jusqu'au début des années 2010, elles ont ensuite augmenté pour se stabiliser autour des 110 unités par an sur les 5 dernières années. La succession de hausses et de baisses progressives comme le met en avant le graphique du haut ci-contre fait varier les effectifs d'enfants d'une année à l'autre, ce qui a un impact sur la stabilité des volées scolaires. Au-delà du caractère à la hausse des naissances, le taux de natalité qui rapporte les naissances à la population totale s'est récemment stabilisé autour des 9.0‰. Ceci correspond à une natalité faible en comparaison aux niveaux cantonal (10.8‰) et national (10.3‰).

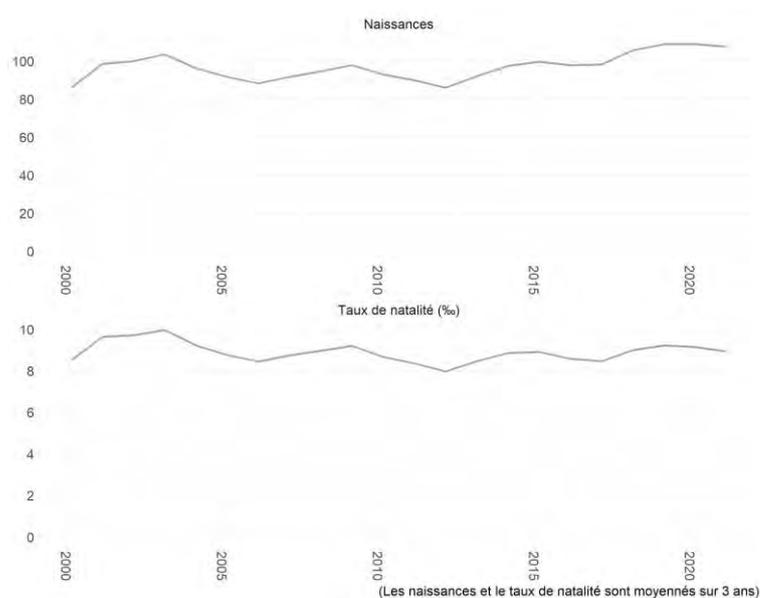


Figure 4 Evolution des naissances (figure du haut) et du taux de natalité (figure du bas) de la commune.

Cette double lecture des naissances à travers leur nombre, en augmentation, et le taux de natalité, stabilisé, met en évidence que pour la commune de La Tour-de-Peilz les naissances sont soutenues par la croissance de la population. Enfin, les naissances constituent un socle certes non-négligeable mais pas suffisant pour expliquer les effectifs d'enfants observés par la suite.

Evolution de la migration

La notion de migration recouvre ici tant les échanges (départs et arrivées) de personnes au sein du canton, du pays qu'à l'international. Elle est observée ici à travers plusieurs indicateurs complémentaires. Le premier indicateur porte sur la mobilité résidentielle de la population, autrement dit sa propension à changer de lieu de résidence. Le second traite de l'ampleur des effets de ses mouvements en se focalisant sur le solde migratoire (arrivées auxquelles on soustrait les départs).

Durant les années 1990, la mobilité résidentielle de La Tour-de-Peilz par émigration et immigration a fortement oscillé en position haute, dépassant les 22%. Les valeurs se sont ensuite légèrement tassées durant les années 2000 avant de connaître une nouvelle augmentation puis une stabilisation lors de la dernière décennie. La mobilité résidentielle a récemment atteint les 17.6%. Cela signifie en d'autres termes que plus d'une personne sur six dans le périmètre a fait l'objet d'une arrivée ou d'un départ. Cette valeur met en avant la forte mobilité, ou volatilité, de la population de la région. La mobilité résidentielle n'a pas en soi d'effet sur les effectifs de population. En revanche, elle implique un chassé-croisé d'enfants rendant la gestion des arrivées et des départs plus importante au quotidien.

L'observation de l'évolution du solde migratoire ci-contre révèle que si l'immigration est prédominante, la forte variabilité de la mobilité résidentielle des années 1990 correspond à un départ de population, se traduisant donc par des valeurs négatives du solde migratoire. Plus récemment, les valeurs ont connu une succession de hausses et de baisses, avec un pic de plus de 180 unités par an en 2016 suivi d'un tassement pour enfin atteindre les 100 unités enregistrées en 2021. Cette observation est confrontée à l'évolution des logements dans la suite de cette étude.

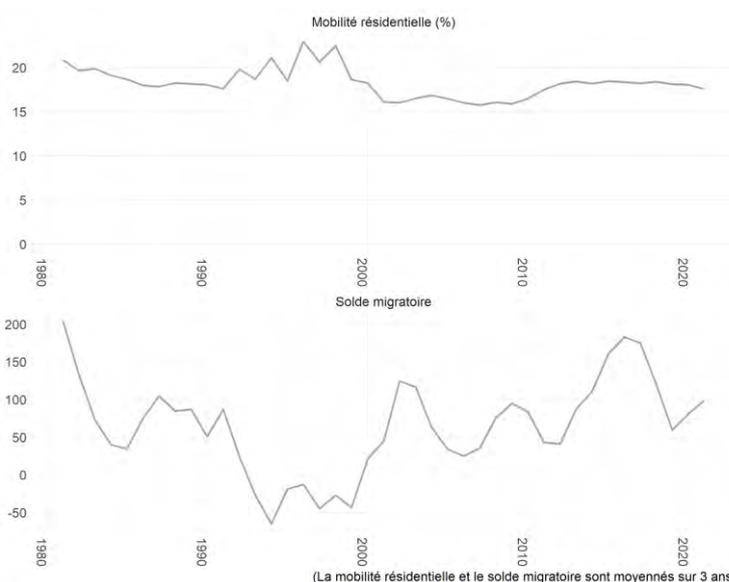


Figure 5 Evolution de la mobilité résidentielle (figure du haut) et du solde migratoire (figure du bas) de la commune.

La migration touche de manière spécifique les différents groupes d'âge au sein du périmètre. Le taux de transfert d'un âge au suivant permet de suivre les effets de la migration sur les cohortes. Sur le graphique ci-dessous, une valeur de 1.0 signifie que la migration est sans effet, une valeur inférieure à 1.0 signifie une perte de population de l'âge en question et une valeur supérieure à 1.0 un gain au sein de la cohorte. A partir d'un âge avancé, les effets de la migration et de la mortalité se conjuguent.

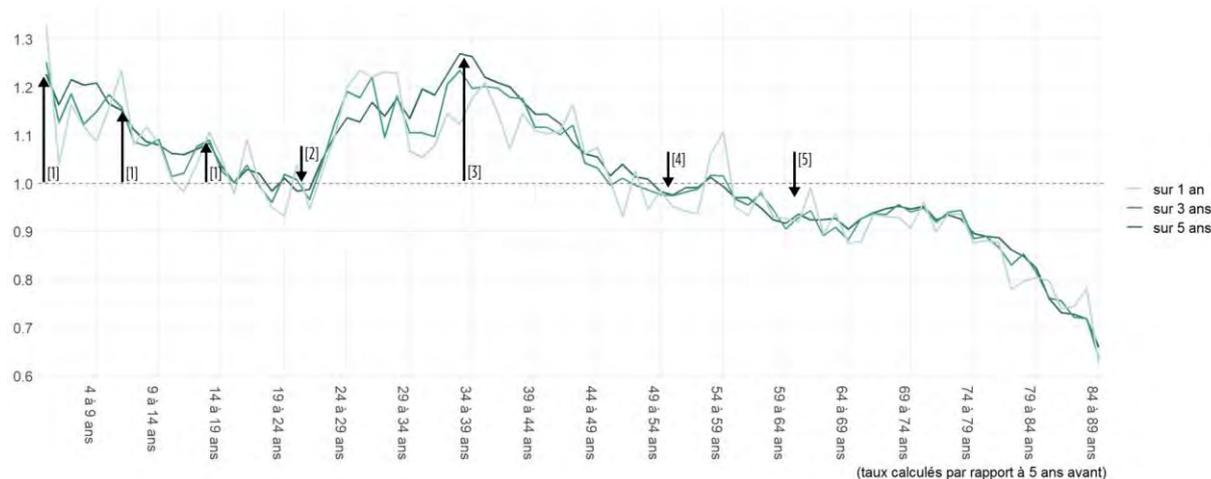


Figure 6 Profils du taux de transfert par âge quinquennal de la population de la commune.

Le profil de migration de la population de La Tour-de-Peilz met en évidence que le solde migratoire est en faveur des familles avec des enfants de moins de 14 ans ^[1]. En plus des préscolaires, les actifs de 30 à 44 ans ^[3] représentent en effet le plus gros gain en matière de population immigrant dans la commune. Le périmètre retient bien sa population de jeunes adultes entre 19 et 25 ans ^[2] sans toutefois gagner en effectifs supplémentaires. Enfin, une légère perte des actifs cinquantenaires ^[4] est constatée et certains (pré)retraités ^[5] semblent également quitter le périmètre. Ceci conforte les phénomènes suspectés à la lecture des pyramides des âges précédemment.

L'analyse proposée ci-dessus met en avant le rôle prépondérant de la migration dans l'évolution des effectifs d'enfants en âges tant de préscolarité que de scolarité. La pression qui en résulte se traduit dans le cas présent par un renforcement progressif des effectifs du fait des arrivées plus nombreuses que les départs. Ce renforcement peut être illustré au moyen de la quantification des effets (du taux de transfert). Ceci rend compte de l'évolution d'une même cohorte au fil des ans. Il s'agit par exemple de savoir si le nombre d'enfants

qui ont 4 ans aujourd'hui, et donc qui avaient 0 ans il y a quatre ans, a progressé à la hausse ou à la baisse et dans quelle proportion. Les effets du taux de transfert pour plusieurs moments de la préscolarité et de la scolarité des enfants sont présentés dans le tableau ci-après.

Tableau 1 Effets sur les effectifs du taux de transfert par classe d'âge au sein de la commune.

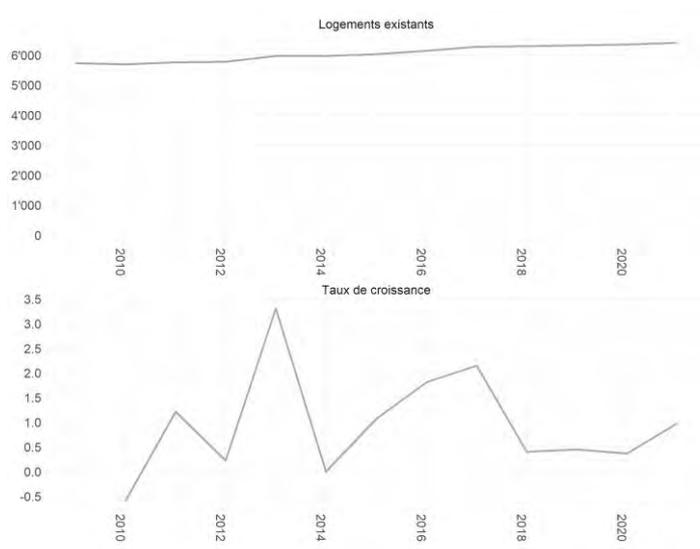
La Tour-de-Peilz (Commune)	
enfants de 4 ans vs ceux de 0 ans, 4 ans auparavant	+14.11%
enfants de 8 ans vs ceux de 4 ans, 4 ans auparavant	+14.00%
enfants de 12 ans vs ceux de 8 ans, 4 ans auparavant	+7.43%
enfants de 15 ans vs ceux de 12 ans, 3 ans auparavant	+2.31%

La variabilité du taux de transfert entre les différents groupes d'âge met au jour un phénomène de baisse de la mobilité résidentielle des familles l'âge des enfants avançant. La lecture du taux de transfert élevé des enfants en âge de préscolarité indique que les enfants ne naissent pas forcément dans la commune mais arrivent par migration durant la préscolarité, avec près d'un enfant sur sept qui n'y est pas né. Ce taux se maintient ensuite lors du premier cycle de la scolarité primaire. Puis le phénomène diminue de moitié au deuxième cycle de la scolarité primaire et continue encore de baisser jusqu'au secondaire. Ce dernier constat est d'autant plus marqué à court terme, particulièrement pour l'année 2019 qui a même enregistré un léger départ d'enfants lors de la scolarité secondaire.

Il semble somme toute important de tenir compte de la variabilité du taux de transfert entre les différents groupes d'âge dans l'évaluation des effectifs, étant donné que les effectifs d'enfants d'un âge donné aujourd'hui ne constituent qu'une part des effectifs de ces mêmes enfants dans quelques années. En résumé, la migration a pour effet de casser la prévisibilité directe des cohortes, du moins en apparence.

Evolution des logements

L'évolution de la population de La Tour-de-Peilz étant comme identifié ci-dessus étroitement liée à la migration, un regard attentif sur la structure et la conjoncture du logement s'impose. En effet, le type et le nombre de logements disponibles va grandement participer à déterminer quelle sera la population à venir s'installer dans la commune.



Le périmètre a connu une augmentation importante de son nombre de logements par à-coups. Le taux de croissance a ainsi enregistré des pics de plus de +3% en 2013, et avoisinant les +2% en 2016 et 2017. Cette valeur atteint +1% en 2021.

En confrontant l'évolution des logements avec celle de la population, il est possible d'observer que chaque mise à disposition de nouveaux logements a entraîné une arrivée de population dans une moindre mesure.

Figure 7 Evolution des logements (figure du haut) et du taux de croissance correspondant (figure du bas) de la commune.

Un autre bilan qui peut être tiré du caractère urbain et de la typologie des logements de la commune consiste en la proportion importante de petits logements, ce qui permet d'expliquer la présence soutenue d'actifs sans enfants sur son territoire. Les petits logements (1 à 3 pièces) représentent depuis dix ans en effet près de 60% des logements présents sur le périmètre.

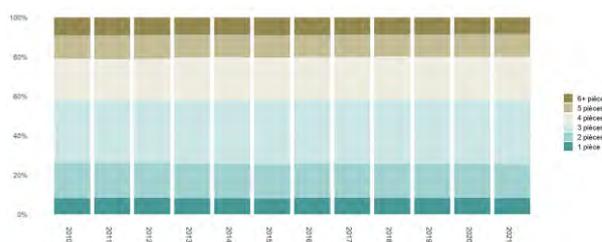


Figure 8 Part des logements de la commune selon le nombre de pièces.

Néanmoins, si au cours de la dernière décennie le nombre de logements de tous types a augmenté, ce sont plus récemment les logements de 4 et 5 pièces qui ont connu la croissance la plus forte (avec des taux de croissance annuels de respectivement +1.2% et +1.4% entre 2017 et 2021). Cette tendance récente de construction de logements familiaux doit être prise en compte puisqu'elle peut se traduire en une hausse de la proportion d'enfants scolarisables dans la population.



Figure 9 Taux de vacance des logements de la commune.

En parallèle de la construction, il est également intéressant d'observer le taux de logements vacants de la commune, reporté dans le graphique ci-contre. Le taux de vacance du périmètre oscille entre des valeurs quasi nulles durant les dix dernières années, hormis un pic de +1.4% en 2018 qui s'est rapidement résorbé du fait de la latence entre la mise sur le marché d'un nombre important de nouveaux logements et leur acquisition.

Ce constat confirme que la pression est forte pour la commune, où l'ajout de nouveaux logements entraîne une augmentation de la population. A noter également que la vacance touche exclusivement les logements anciens, qui se trouvent vidés par l'arrivée d'une offre plus récente, du moins temporairement.

Cette évolution des logements disponibles ne doit pas être négligée. Qui dit logements neufs ou vacants dit en général également arrivée de nouveaux habitants pour un périmètre attractif. Ceci risque de modifier quelque peu les dynamiques de migration identifiées plus haut, il y a donc lieu d'en tenir compte par la suite dans la partie prospective de cette étude.

VISION PROSPECTIVE

Tenant compte des enseignements tirés des différentes analyses rapportées ci-dessus, il est possible de mettre en place un modèle d'évolution de la population d'enfants pour la commune de La Tour-de-Peilz. Les projections de population rapportées ci-dessous s'appuient à la fois sur les tendances observées d'évolution des naissances, des croissances intrinsèques des cohortes et de migration par âge de la population et sur une contrainte de mise à disposition de nouveaux logements. Cette dernière composante est fondamentale en ce sens qu'elle peut le cas échéant venir limiter / renforcer l'effet des tendances. Il s'agit ainsi dans un premier temps d'avoir une vision prospective des logements de La Tour-de-Peilz, avant de pouvoir passer à celle de la population cible.

Evolution future des logements

De manière générale, la disponibilité de logements joue un rôle prépondérant dans l'évolution future de la population. Un taux élevé de logements vacants ou nouvellement construits dans un périmètre attractif pourrait avoir un effet catalyseur sur la croissance de la population, tandis qu'un manque de logements pourrait brider les taux de croissance observés jusqu'alors.

Tableau 2 Evolution du logement telle que pressentie par la commune.

La Tour-de-Peilz	Court terme	Moyen terme	Long terme	Effet sur tendance
Nouveaux logements	635	710	570	<i>non contraignant</i>

Dans le cas de La Tour-de-Peilz, l'évolution du logement tant à court qu'à long termes, telle que pressentie par la commune, indique des réserves substantielles. En conclusion, la croissance future du logement, si les réserves sont réalisées, permet d'envisager un effet d'appel d'air dans le contexte actuel de pression démographique relativement soutenue et les projections de population pourraient donc être revues à la hausse par rapport à la tendance.

Evolution future de la population cible

Le modèle de projection démographique valorise trois horizons pour lesquels les paramètres d'évolution sont définis, à savoir à court (2025), moyen (2030) et long terme (2040). Le mécanisme retenu pour les projections est essentiellement basé sur l'évolution des cohortes et des composantes démographiques que sont les naissances et la migration. Cela permet d'obtenir une projection tendancielle pour la commune, le scénario « plancher ». Les effets liés au logement tels que mentionnés précédemment sont également pris en compte. Il en résulte une projection non contrainte par le manque de logement, qui au contraire se différencie de la projection tendancielle par un dépassement des prévisions lié à l'effet d'appel d'air de la mise à disposition de logement, le scénario « plafond », comme illustré ci-après.

En effet, la population de La Tour-de-Peilz connaît tant à court terme qu'à long terme une évolution qui suit les tendances de ces dernières années par la mise à disposition de nouveaux logements en suffisance pour répondre à la demande. Dans ce scénario plancher de perpétuation de la tendance, la population projetée de la commune dépasse les 13'400 habitants en 2030 et près de 14'300 en 2040. En tenant compte du potentiel appel d'air lié au logement, la population projetée de la commune atteindrait 14'400 habitants dès 2030, puis 15'200 en 2040. S'il est vrai qu'un phénomène d'appel d'air aura lieu par la mise à disposition de nouveaux logements, le scénario plafond semble toutefois peu vraisemblable en raison du développement ambitieux qu'il implique et de l'évolution démographique générale. Pour cela, un scénario médian de 13'930 habitants à 2030 et 14'770 en 2040 est établi.

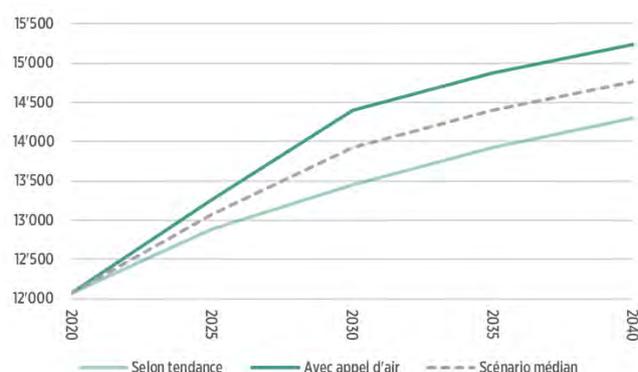


Figure 10 Projections tendancielle et revue à la hausse de la population de la commune.

Le tableau ci-après présente l'évolution quinquennale de la population depuis 2010 jusqu'en 2040, selon les projections tendancielle et revue à la hausse. La croissance de la population connaît une accélération entre 2020 et 2025, avant un léger fléchissement jusqu'en 2040 dans le scénario plancher. Néanmoins, l'appel d'air du logement viendrait renforcer cette accélération qui se maintiendrait jusqu'à moyen terme (2030) avant de fléchir également à plus long terme selon le scénario plafond. Enfin, le scénario médian maintient également la croissance en position haute, mais dans une moindre mesure, jusqu'en 2030 puis connaît un fléchissement à long terme.

Tableau 3 Evolutions de la population de la commune selon les projections tendancielle et revue à la hausse.

La Tour-de-Peilz	2010	2015	2020	2025	2030	2035	2040
<i>selon tendance</i>	10'786	11'421	12'068	12'883	13'456	13'926	14'296
		+5.9%	+5.7%	+6.8%	+4.4%	+3.5%	+2.7%
<i>scénario médian</i>	10'786	11'421	12'068	13'072	13'929	14'399	14'769
		+5.9%	+5.7%	+8.3%	+6.6%	+3.4%	+2.6%
<i>avec appel d'air</i>	10'786	11'421	12'068	13'261	14'401	14'871	15'241
		+5.9%	+5.7%	+9.9%	+8.6%	+3.3%	+2.5%

Rapportées sur la population d'intérêt pour l'étude, à savoir les enfants en âge de préscolarité et de scolarité, les projections mettent en évidence une évolution différenciée des différents sous-groupes. En effet, l'évolution démographique observée se répercute sur la taille des cohortes et donc les taux de croissance des groupes d'âges que ces cohortes traversent.

Premièrement, il apparaît au niveau de l'âge préscolaire, qui nous donne une information sur les enfants en âge scolaire de demain, que la traversée d'une volée plus importante en 2020 provoque une augmentation importante de la pression par à-coup. Ce dernier se répercute de fait à l'horizon 2025 sur les enfants d'âge primaire puis en 2030 pour les secondaires. L'appel d'air du logement, s'il est réalisé, viendrait amplifier ce phénomène en gonflant les effectifs jusqu'à long terme. Le scénario médian quant à lui connaît également une accélération au niveau des effectifs de primaires en 2025, qui fléchit légèrement par la suite mais dans une moindre mesure par rapport à la tendance.

Tableau 4 Evolutions pressenties des effectifs d'enfants de la commune.

<i>selon tendance</i>	2020	2025	2030	2035	2040
Préscolaire	464	468	498	513	484
		+0.9%	+6.3%	+3.0%	-5.7%
Primaire	962	1'083	1'183	1'246	1'301
		+12.6%	+9.2%	+5.3%	+4.4%
Secondaire	400	376	431	454	487
		-6.0%	+14.7%	+5.3%	+7.2%
<i>scénario médian</i>	2020	2025	2030	2035	2040
Préscolaire	464	475	526	543	510
		+2.3%	+10.8%	+3.2%	-6.1%
Primaire	962	1'089	1'221	1'304	1'371
		+13.2%	+12.1%	+6.8%	+5.1%
Secondaire	400	378	442	467	509
		-5.5%	+17.0%	+5.6%	+8.9%
<i>avec appel d'air</i>	2020	2025	2030	2035	2040
Préscolaire	464	481	554	573	536
		+3.6%	+15.1%	+3.5%	-6.5%
Primaire	962	1'095	1'259	1'363	1'442
		+13.8%	+15.0%	+8.3%	+5.8%
Secondaire	400	380	453	480	531
		-5.0%	+19.3%	+5.9%	+10.6%

Du point de vue des enfants en âge de préscolarité, une augmentation progressive de la pression est ensuite enregistrée jusqu'en 2035, avant une légère baisse des effectifs à l'horizon 2040. Les effectifs d'enfants de 0 à 3 ans passent ainsi d'environ 400 en 2010 et 2015 à 465 en 2020 et 2025, puis atteignent un pic de 515 unités en 2035 (575 pour le scénario plafond). Ils diminuent ensuite à 485 (530) d'ici à 2040.

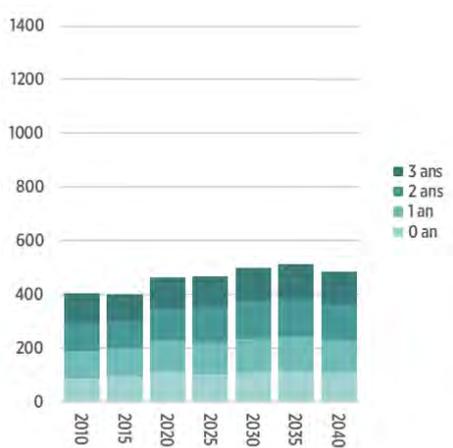


Figure 11 Evolution des enfants de la commune en âge préscolaire (scénario plancher).

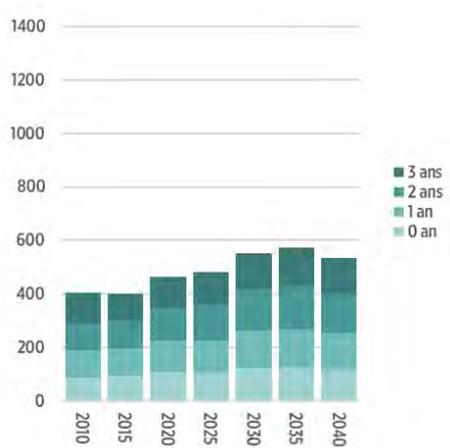


Figure 12 Evolution des enfants de la commune en âge préscolaire (scénario plafond).

Un regard porté aux cycles de la scolarité primaire met également en évidence une pression soutenue jusqu'à long terme, après une période de tassement entre 2010 et 2015 et une forte reprise de la croissance par à-coup entre 2020 et 2025. Les enfants d'âge primaire varient ainsi de 928 en 2010 à 916 en 2015 et 962 en 2020, puis dépassent les 1'080 unités en 2025 et près de 1'300 (scénario plancher) à 1'440 (scénario plafond) en 2040.

Les enfants d'âge correspondant au premier cycle primaire affichent une évolution similaire avec toutefois un fléchissement de la croissance à long terme. Les 4 à 7 ans atteignent ainsi environ 430 unités en 2010 et 2015 et 490 en 2020 ; puis 570 en 2030 et 620 à 2040. Si l'appel d'air du logement est réalisé, les effectifs atteindraient les 620 unités dès l'horizon 2030, puis 690 à 2040.

L'évolution pressentie du nombre d'enfants correspondant au deuxième cycle affiche quant à elle un tassement des effectifs de 2010 à 2020, puis une reprise soutenue de la croissance jusqu'à long terme. Les enfants de 8 à 11 ans étaient ainsi 500 en 2010 et 470 en 2020. Ils passent ensuite à 610 (scénario plancher), voire 640 (scénario plafond) en 2030, puis atteignent de 680 (plancher) à 760 (plafond) unités en 2040.

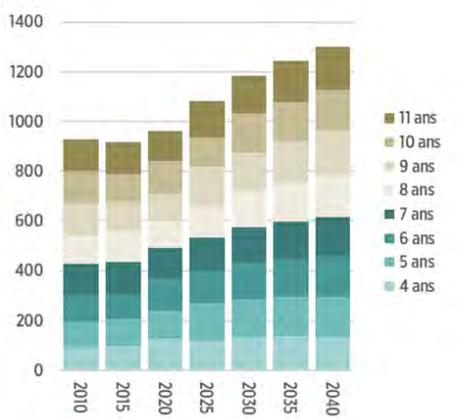


Figure 13 Evolution des enfants de la commune au cycle primaire (scénario plancher).

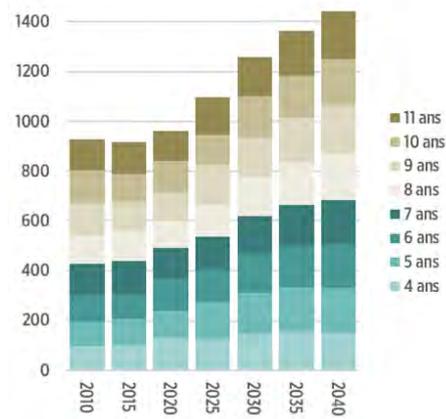


Figure 14 Evolution des enfants de la commune au cycle primaire (scénario plafond).

En raison de l'évolution naturelle des cohortes entre les cycles ainsi que de l'hétérogénéité de taille des volées en lien avec certaines vagues de migration, les effectifs de secondaires oscillent par vagues. Les 12 à 14 ans ont ainsi atteint un premier pic en 2015 avant de diminuer jusqu'en 2025, puis de reprendre une croissance soutenue jusqu'à l'horizon 2040. Ils baissent ainsi de 411 en 2015 à environ 380 en 2025 tous scénarios confondus, puis augmentent à 490 (scénario plancher), voire 530 (scénario plafond) unités en 2040.

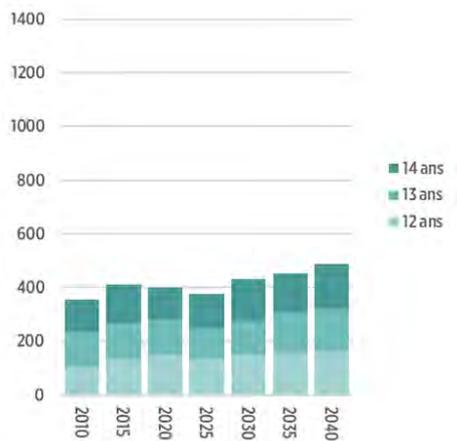


Figure 15 Evolution des enfants de la commune au cycle secondaire (scénario plancher).

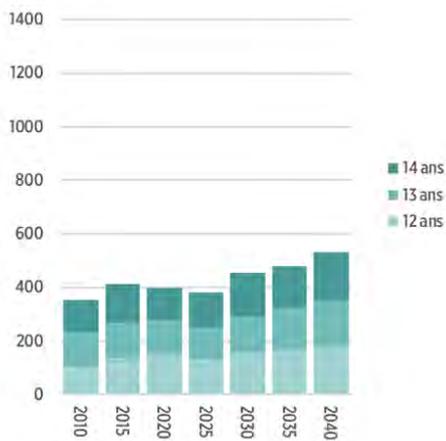


Figure 16 Evolution des enfants de la commune au cycle secondaire (scénario plafond).

Evolution future des effectifs scolaires

Il est utile de rappeler que toutes les projections présentées ci-dessus portent sur le nombre d'enfants en âge de préscolarité et de scolarité. Toutefois, dans le cadre de la scolarité publique, il est important d'avoir le nombre d'élèves qui lui correspond. Pour ce qui est des élèves, cela revient à « traduire » les effectifs d'enfants en effectifs d'élèves d'âge correspondant en tenant compte du redoublement de certains enfants, ainsi que du fait que tous les enfants ne deviennent pas forcément des élèves de l'école obligatoire publique.

Selon les chiffres cantonaux sur la scolarisation des enfants de La Tour-de-Peilz, il apparaît que ceux-ci sont légèrement inférieurs à la population d'enfants correspondante sur les trois dernières années (2019 à 2021). On observe ainsi que le taux de scolarisation en école publique de la commune est de 95% tant pour les élèves du primaire que du secondaire. Ce taux de scolarisation publique est stable dans le temps.

La prise en compte de ces différents éléments permet de traduire les effectifs d'enfants en effectifs d'élèves par application du taux de scolarisation et ainsi obtenir les chiffres présentés ci-contre. A noter que ces chiffres concernent l'évolution démographique, c'est-à-dire les élèves résidants dans la commune. Ils ne tiennent donc pas compte des classes spécialisées, telles que la 12^e année de raccordement, ni des effectifs importés de l'extérieur du périmètre, tels que les pôles sportifs (principalement danse et football).

Tableau 5 Evolutions pressenties des effectifs d'élèves de la commune.

<i>selon tendance</i>	2020	2025	2030	2035	2040
Primaire	922	1'029	1'123	1'183	1'236
Secondaire	369	357	410	431	463
Total	1'291	1'386	1'533	1'615	1'698
<i>scénario médian</i>	2020	2025	2030	2035	2040
Primaire	922	1'035	1'160	1'239	1'303
Secondaire	369	359	420	444	483
Total	1'291	1'394	1'580	1'683	1'786
<i>avec appel d'air</i>	2020	2025	2030	2035	2040
Primaire	922	1'040	1'196	1'295	1'370
Secondaire	369	361	431	456	504
Total	1'291	1'401	1'627	1'751	1'874

Selon la projection tendancielle, il apparaît que la commune devra dès 2025 scolariser près de 1'030 élèves primaires, pression qui continuera d'augmenter jusqu'à long terme avec 1'240 élèves à 2040, soit près de 315 de plus qu'en 2020. Pour les secondaires, la baisse de pression identifiée se traduira d'abord par une dizaine d'élèves de moins à court terme (2025) ; mais la reprise de croissance dès 2030 représente 410 élèves à scolariser, puis plus de 460 à 2040, soit presque 100 de plus.

Si d'aventure tous les logements destinés à être construits devaient se remplir rapidement, alors la hausse de pression serait légèrement plus importante dès 2025, et d'autant plus forte dès 2030. En effet, ce sont près de 1'200 élèves primaires que la commune devra scolariser à 2030, et 1'370 à 2040, soit 450 de plus ; ainsi que 430 élèves secondaire pour l'horizon 2030, et 500 pour le long terme, soit 135 de plus.

La conversion du nombre d'élèves en nombre de classes s'appuie sur une taille moyenne de 19 élèves par classe tant pour les primaires que les secondaires et tient compte des effectifs normaux et réduits. A noter toutefois qu'une augmentation des classes à effectifs réduits est observée sur les deux dernières années scolaires (2022-23 et 2023-24), et de fait une diminution de la taille moyenne des classes qui avoisine récemment les 18 élèves. Cette évolution est à prendre en compte dans l'évaluation des besoins en classes si elle venait à se pérenniser. Le tableau ci-contre présente le nombre de classes nécessaires aux différents horizons.

Tableau 6 Evolutions pressenties des besoins en classes de la commune.

<i>selon tendance</i>	2023-24	2025	2030	2035	2040
Primaire	51	54	59	62	65
		+3	+8	+11	+14
Secondaire	23	19	22	23	24
		-4	-1	+0	+1
Total	74	73	81	85	89
		-1	+7	+11	+15
<i>scénario médian</i>	2023-24	2025	2030	2035	2040
Primaire	51	54	61	65	69
		+3	+10	+14	+18
Secondaire	23	19	22	24	25
		-4	-1	+1	+2
Total	74	73	83	89	94
		-1	+9	+15	+20
<i>avec appel d'air</i>	2023-24	2025	2030	2035	2040
Primaire	51	55	63	68	72
		+4	+12	+17	+21
Secondaire	23	19	23	24	27
		-4	+0	+1	+4
Total	74	74	86	92	99
		+0	+12	+18	+25

Selon le scénario le plus vraisemblable, soit le scénario médian, les chiffres impliquent un besoin d'infrastructures scolaires qui atteint un total de 83 classes dès 2030 puis continue d'augmenter jusqu'à 94 classes en 2040 pour tous les degrés confondus. Pour rappel, l'évolution démographique présentée ici ne tient pas compte des « classes spéciales » supplémentaires dont une part substantielle des effectifs est importées de l'extérieur de la commune, ainsi que les 2 classes de raccordement (12^e année) actuellement ouvertes dans l'Établissement. En effet, l'ouvertures de ces dernières sont davantage le fait de décisions politiques que des mécanismes démographiques et sortent par là du champ de l'étude. Si l'on compare ces besoins futurs au nombre de classes ouvertes actuellement (année scolaire 2023-2024) dans la commune, à savoir 74 avec lesdites « classes spéciales » pour les 1-11H, cela implique toutes choses égales par ailleurs **un besoin supplémentaire de 9 classes pour le moyen terme (2030) et 20 classes à long terme (2040) auxquelles ils convient donc d'ajouter les classes spéciales** afin d'être à même d'accueillir les élèves projetés.

ACCUEIL DE JOUR

En matière d'accueil préscolaire et parascolaire, la Commune de La Tour-de-Peilz entend faire un point de situation sur les besoins au sein de sa population.

Dans ce contexte, la Commune souhaite obtenir une vue quantifiée des besoins en places d'accueil et des enjeux pour les années à venir sous la forme d'un rapport synthétique. Une lecture des besoins en question établie sur la base des données récentes à trois niveaux que sont le périmètre du district, celui des trois villes (Vevey, La Tour-de-Peilz et Montreux) du district et celui de la commune de La Tour-de-Peilz. Les besoins quantifiés sont par la suite confrontés aux places d'accueil disponibles à ce jour et projetées pour le futur.

Le présent rapport détaille la réponse aux interrogations de la Commune, mettant en avant les enjeux de l'accueil de jour et les éléments de planification nécessaires pour y faire face.

Approche méthodologique

Principe d'analyse des besoins

L'analyse des besoins en accueil de jour repose dans la présente étude sur la considération de la conciliation vie privée – vie professionnelle. Sous cet angle, le besoin d'accueil des enfants en âge de préscolarité et de scolarité relève principalement du taux et de la configuration de l'activité des parents. Ceci présuppose dès lors qu'il soit tenu compte des taux d'activité des parents. Une valorisation des données statistiques relatives aux ménages permet d'extraire les informations nécessaires à la compréhension tant des profils d'activité au sein des ménages familiaux que sur la provenance de ces mêmes ménages dans la région.

Population cible

L'univers de la population dite cible couvre les enfants entre 0 et 11 ans compris qui résident de manière permanente dans une commune du périmètre à l'étude. Au sein de cette population, plusieurs sous-groupes sont reconnus. La population préscolaire correspond aux enfants avant leur entrée à l'école. Cette classe regroupe les enfants de 0 à 3 ans compris, soit 4 années. La population scolaire correspond aux enfants scolarisés à l'école primaire de 4 à 11 ans, soit 8 années.

Découpage géographique

L'analyse des besoins est pratiquée à l'échelle de la commune. Dans le but de mettre les valeurs communales en perspective, les besoins sont également identifiés à deux échelles supérieures, à savoir :

- Le **périmètre des villes** composé des trois communes du district, lequel comprend les communes de Vevey, La Tour-de-Peilz et Montreux ;
- Le **périmètre régional** composé de la partie Riviera du district.

Données statistiques impliquées

Dans le but de quantifier les besoins institutionnels pour le périmètre, l'analyse se base sur les données du recensement suisse notamment. Dans le cas présent, les données les plus récentes (fin 2021 pour les profils des ménages et des taux d'activité ainsi que fin 2022 pour les effectifs par âge) ont été intégrées.

Les données en question sont :

- La **statistique de la population et des ménages** (STATPOP), qui fait partie du système de recensement annuel de la population effectué par l'Office fédéral de la statistique (OFS). Cette statistique nous permet d'apprécier la structure par âge de la population-cible à savoir les enfants jusqu'à 12 ans, non compris, et leur évolution dans le temps et dans le territoire de la commune.
- Le **relevé structurel** (RS), élément du recensement de la population suisse qui est réalisé sur un échantillon important de la population. Il permet d'apporter les informations nécessaires à la fois sur la migration de la population et sur les taux d'activité des parents au sein des différentes catégories de familles retenues.

Démarche adoptée

L'analyse du besoin en place d'accueil procède en premier lieu au diagnostic de la situation actuelle sur la base des statistiques mentionnées. Cette phase permet de déterminer le nombre idéal de places d'accueil selon les âges pour répondre aux besoins en places de conciliation des familles du périmètre. En d'autres termes, le **besoin** mis en évidence correspond aux places nécessaires pour correspondre à l'activité des parents.

En deuxième lecture, les infrastructures actuelles à disposition des familles pour l'accueil de leurs enfants (= **offre**) sont confrontées au besoin en places identifié en première instance (= demande). Cette étape aboutit sur la quantification des différences entre l'offre et la demande aujourd'hui.

Détermination des besoins en places d'accueil

Introduction

Les résultats de l'analyse des besoins en places d'accueil sont présentés de manière progressive partant de **l'hypothétique valeur de 100 places pour 100 enfants**, maximaliste et irréaliste, pour peu à peu la réduire à la valeur la plus vraisemblable.

Il est ici rappelé que l'analyse se limite à la quantification du besoin lié à la conciliation pour les familles de leur vie privée avec leur vie professionnelle. Elle fait dès lors l'impasse sur l'identification d'éventuels besoins associés à de la socialisation ou de l'intégration des enfants.

En sus des valeurs moyennes observées au sein des familles cibles (ménages familiaux ayant au moins un enfant de moins de 12 ans), une lecture selon les âges est apportée dans le but de mettre en évidence certaines variabilités qu'il est nécessaire de considérer dans la planification des infrastructures.

Enfants demandeurs

De manière synthétique, il apparaît à l'échelle de la commune que **17.1% des enfants ont un parent au foyer**, ceci tous âges confondus. Cette valeur est comparable à la moyenne régionale (sous-entendu à l'échelle de la Riviera) qui atteint 17.2% et un peu inférieure à celle des villes voisines qui est de 17.9%. En d'autres termes, le modèle du parent au foyer est moins présent dans la commune qu'à Vevey ou Montreux, ce qui a pour incidence de constituer une pression supérieure sur les besoins de conciliation.

Par principe de complémentarité au tout, cela implique que **82.9% des enfants ont un besoin d'accueil** en lien avec la conciliation : nous parlerons d'**enfants demandeurs**. Cette valeur est en toute logique comparable à ce qui est observé à l'échelle régionale (82.8%) et supérieur à la moyenne des trois villes (82.1%).

La part d'enfants qui ont un besoin d'accueil varie un peu **selon leur âge**. En effet, on observe une part d'enfants demandeurs durant la préscolarité (79.9%) inférieure à celle qui prévaut durant le premier cycle de la scolarité primaire (83.2%), elle-même inférieure à celle observée durant le second cycle (84.1%). Ceci met en évidence une pression croissante l'âge des enfants avançant.

En conclusion, il apparaît que la part d'enfants demandeurs augmente un peu lors du passage à l'école et par la suite : les familles changent leur mode de fonctionner les enfants grandissant avec un retour progressif à plus d'activité de la part des parents. La forme et le degré de ce besoin qui correspond à 83 places pour 100 enfants n'est de loin pas uniforme entre les enfants, il y a donc lieu de le préciser encore.

Variabilité de la demande brute

S'il est tenu compte des taux d'activité variables des parents au sein des familles du périmètre, il apparaît que le **besoin effectif par enfant est en moyenne de 2.7 jours par semaine**, ce qui est bien supérieur à la moyenne régionale (1.9 j./s.) et des communes voisines (2.4 j./s.). En d'autres termes, les parents au sein de la commune travaillent à des taux bien plus élevés qu'en moyenne régionale ou locale. Il est intéressant de relever que de manière similaire à la première observation, tenir compte des taux d'activité montre une situation de pression également plus forte qu'en moyenne régionale. En d'autres termes, la commune est

caractérisée par un nombre de parents actifs plus important et dont les taux d'activité sont plus élevés, ce qui en théorie applique une pression doublement plus forte sur le besoin en places d'accueil.

Cette valeur de besoin hebdomadaire moyen des enfants varie entre les âges préscolaires (2.8 j./s.) et scolaires (2.6 j./s. durant le premier cycle comme au second). Ceci montre que durant les débuts de scolarité des enfants une baisse du taux d'activité est enregistrée.

A l'échelle du périmètre communal, une différence du besoin effectif hebdomadaire est observée entre les différents types de familles. Dans le cas des familles monoparentales, qui touche 1 enfant sur 6, cette valeur atteint en moyenne 3.2 j./s. mettant en évidence un besoin très important qui se distingue peu de celui des familles au sein desquelles les deux parents travaillent à temps plein (5.0 j./s. par définition). Dans le cas des familles biparentales dont l'un des parents est à temps partiel, cette valeur atteint 3.3 j./s. Finalement, dans le cas des familles où les deux parents travaillent à temps partiel, le besoin se limite à 1.7 j./s, situation qui concerne 1 enfant sur 5.

En résumé, il apparaît que les familles de la commune ont des taux d'activité proportionnellement supérieurs à la moyenne régionale comme locale. Tenir compte des taux d'activité variables entre les familles a pour effet de restreindre le besoin à 54 places pour 100 enfants. Ce besoin baisse progressivement l'âge des enfants avançant (56 places pour 100 enfants durant la préscolarité puis 52 places par la suite).

Part institutionnelle de la demande

Un pan important du contexte de l'accueil de jour peut encore être intégré à la réflexion. De manière générale en Suisse, une part de l'accueil échappe à l'action institutionnelle du fait de la garde par des proches des familles (grands-parents, parents, voisinage, communauté, etc.). Dans le but de cerner cette part, le degré d'autochtonie de la population est mesuré. Cet indicateur a pour objectif de mesurer la relation patrimoniale qui lie les familles à la région afin d'identifier le degré de présence de proches pouvant offrir de la garde non-institutionnelle.

A l'échelle du périmètre communal, le taux institutionnel auquel nous pouvons nous attendre est de 71.4% (contre 75.1% à l'échelle régionale et 77.9% à l'échelle locale), faisant passer le **besoin institutionnel hebdomadaire moyen par enfant** de 2.7 j./s. à **1.9 j./s.** Cela correspond à un besoin de **38 places pour 100 enfants** des âges correspondants.

Rappelons ici que la valeur de besoin exprimée en jours par semaine et par enfant tient compte de tous les enfants que ceux-ci aient ou non un besoin en lien avec la conciliation. L'objectif est ici de pouvoir relier la demande à la population complète des enfants qui est une variable connue des communes.

Taux idéal de couverture

La notion de taux de couverture qui confronte le nombre de places disponibles (**taux de couverture atteint**) ou nécessaires (**taux de couverture idéal**) offre l'avantage d'être aisément mesurée et suivie dans le cadre de la planification stratégique des communes. En effet, son calcul s'appuie, à l'image du taux de couverture atteint, sur des valeurs dont les communes disposent à savoir le nombre de places offertes et la population totale d'enfants d'âge correspondant.

Tenant compte de l'activité des parents uniquement, **le taux de couverture théorique global est de 54 places pour 100 enfants.** Tenant compte à la fois des taux d'activité et de la part institutionnelle, la planification de places d'accueil peut s'appuyer sur un **taux de couverture théorique institutionnel de 38 places pour 100 enfants.**

Il est à relever que cette vision a cela d'idéal que les demandes des familles se complètent parfaitement, or la réalité nous amène à considérer une perte d'efficacité d'environ 9% par rapport à l'optimum, ce qui vient se rajouter à la demande idéale.

La lecture de ces valeurs et de leur récente évolution met en évidence une bonne stabilité des besoins en lien avec la conciliation vie privée – vie professionnelle au sein du périmètre de la commune. Dès lors les évolutions futures des besoins en places d'accueil de jour tiendront pour l'essentiel de l'évolution démographique.

Places d'accueil nécessaires et offertes

Tenant compte des taux de couvertures théoriques détaillés ci-dessus et de la population en présence, il est possible d'établir le besoin en places d'accueil pour les différents groupes d'âges et au sein des secteurs retenus. A cela, il est dès lors possible de confronter les ressources à disposition actuellement pour l'accueil collectif dans le but de déterminer le taux de couverture effectif ainsi que l'effort consenti pour couvrir le besoin. Ces différentes valeurs sont synthétisées dans le tableau rapporté ci-dessous tant pour la situation actuelle (2023) que pressentie à court terme (2025). Dans le but de rendre la comparaison possible, les deux états évalués impliquent la même population cible à savoir les effectifs de 2023.

Tableau 7 Confrontation de l'offre en places d'accueil collectif actuelle et projetée à 2025 au besoin actuel.

MODELE DU BESOIN EN PLACES D'ACCUEIL LA TOUR-DE-PEILZ

ACCUEIL COLLECTIF

2023

Classes d'âge	préscolaire	scolaire cycle 1	scolaire cycle 2	scolaire cycle 1&2
	0-3 ans	4-7 ans	8-11 ans	4-11 ans
Effectifs enfants	456	494	493	987
Places actuelles	150	186	91	277
Taux de couverture actuel	33%	38%	18%	28%
Places idéales	177	186	186	372
Taux de couverture idéal	39%	38%	38%	38%
Couverture du besoin	85%	100%	49%	74%
Manque de places	27	0	95	95

2025

Classes d'âge	préscolaire	scolaire cycle 1	scolaire cycle 2	scolaire cycle 1&2
	0-3 ans	4-7 ans	8-11 ans	4-11 ans
Effectifs enfants	456	494	493	987
Places actuelles	194	186	91	277
Taux de couverture actuel	43%	38%	18%	28%
Places idéales	177	186	186	372
Taux de couverture idéal	39%	38%	38%	38%
Couverture du besoin	110%	100%	49%	74%
Manque de places	-17	0	95	95

Il apparaît à la lecture de ces chiffres que pour la commune, le taux d'effort consenti par la mise à disposition de 150 places d'accueil collectif atteint 85% du besoin de conciliation en préscolaire. Durant la scolarité primaire, l'offre actuelle de 277 places couvre 74%. Il est important de noter que le besoin d'accueil durant le second cycle a tendance à diminuer dans les faits, les enfants grandissant. Les développements de l'offre prévus ont pour effet à terme de couvrir le besoin en préscolaire tout en maintenant la situation en parascolaire.

A l'accueil collectif s'ajoute l'offre auprès de l'accueil familial de jour et des cantines scolaires. S'il est tenu compte de l'offre globale, à savoir accueil collectif et familial ainsi que les cantines, le taux d'effort consenti à ce jour pour couvrir le besoin identifié atteint 94% en préscolaire et 122% en parascolaire. A terme, le taux d'effort devrait atteindre 119% en préscolaire du fait du renforcement de l'offre pour les âges question et 122% en parascolaire.

Tableau 8 Confrontation de l'offre actuelle et projetée à 2025 en places d'accueil collectif, familial et des cantines au besoin actuel.

MODELE DU BESOIN EN PLACES D'ACCUEIL LA TOUR-DE-PEILZ

ACCUEIL COLLECTIF, ACCUEIL FAMILIAL, CANTINES

2023

Classes d'âge	préscolaire	scolaire cycle 1	scolaire cycle 2	scolaire cycle 1&2
	0-3 ans	4-7 ans	8-11 ans	4-11 ans
Effectifs enfants	456	494	493	987
Places actuelles	167	248	205	453
Taux de couverture actuel	37%	50%	42%	46%
Places idéales	177	186	186	372
Taux de couverture idéal	39%	38%	38%	38%
Couverture du besoin	94%	133%	110%	122%
Manque de places	10	-62	-19	-81

2025

Classes d'âge	préscolaire	scolaire cycle 1	scolaire cycle 2	scolaire cycle 1&2
	0-3 ans	4-7 ans	8-11 ans	4-11 ans
Effectifs enfants	456	494	493	987
Places actuelles	211	248	205	453
Taux de couverture actuel	46%	50%	42%	46%
Places idéales	177	186	186	372
Taux de couverture idéal	39%	38%	38%	38%
Couverture du besoin	119%	133%	110%	122%
Manque de places	-34	-62	-19	-81

Le besoin en places d'accueil va évoluer du fait de la dynamique démographique étudiée. Les tableaux rapportés ci-dessous en rendent compte en se basant sur la considération de tous les types de garde présents.

Tableau 9 Confrontation de l'offre et de la demande aux horizons 2025 et 2030.

ACCUEIL COLLECTIF, ACCUEIL FAMILIAL, CANTINES

2025

Classes d'âge	préscolaire	scolaire cycle 1	scolaire cycle 2	scolaire cycle 1&2
	0-3 ans	4-7 ans	8-11 ans	4-11 ans
Effectifs enfants	475	490	545	1035
Places prévues	211	248	205	453
Taux de couverture actuel	44%	51%	38%	44%
Places idéales	184	185	205	390
Taux de couverture idéal	39%	38%	38%	38%
Couverture du besoin	115%	134%	100%	116%
Manque de places	-27	-63	0	-63

2030

Classes d'âge	préscolaire	scolaire cycle 1	scolaire cycle 2	scolaire cycle 1&2
	0-3 ans	4-7 ans	8-11 ans	4-11 ans
Effectifs enfants	526	550	610	1160
Places prévues	211	248	205	453
Taux de couverture actuel	40%	45%	34%	39%
Places idéales	204	207	230	437
Taux de couverture idéal	39%	38%	38%	38%
Couverture du besoin	103%	120%	89%	104%
Manque de places	-7	-41	25	-16

La lecture de ces évolutions met en évidence que le taux de couverture du besoin va peu à peu s'éroder du fait de l'évolution des effectifs pour passer à 115% en 2025 en préscolaire avec l'apport de nouvelles places, puis à 103% en 2030. Pour le scolaire, le 122% de couverture du besoin actuel doit passer à 116% en 2025 pour atteindre 104% en 2030.

Relevons que ces chiffres de couverture du besoin sont en quelque sorte maximisés en cela qu'ils ne tiennent pas compte de plusieurs facteurs complémentaires discutés ci-dessous.

En effet, trois points d'attention complémentaires sont à considérer dans l'évaluation de la situation en matière d'accueil de jour des enfants pour la commune de la Tour-de-Peilz :

- Premièrement, les structures d'accueil de la Tour-de-Peilz offrent des places à destination des employés de la ville et d'entreprises privées. Cette utilisation de places correspond à près de 20 places en préscolaire qui viennent s'ajouter au besoin intrinsèque de la population communale ;
- Deuxièmement, il est intéressant de relever que malgré les taux élevés de couverture du besoin observés, les listes d'attente font état d'un besoin exprimé encore non couvert. Dans le cas du préscolaire, ce besoin exprimé correspond à environ 70 places dont plus de la moitié concerne des demandes en nurserie. En parascolaire, le besoin exprimé correspond à environ 25 places ;
- Troisièmement, les demandes des familles ne se combinent pas parfaitement avec notamment des concentrations de besoin sur certains jours de la semaine. Cela implique une perte d'optimisation de l'ordre de 9% pour la valorisation des ressources dont il faut tenir compte. Relevons toutefois, que le besoin associé à cette perte d'efficacité est exprimé dans les listes d'attente.

Le décalage observé entre un besoin déterminé sur la base des taux d'activité des parents et un besoin exprimé par les familles est expliqué par plusieurs autres facteurs dont il faut également tenir compte. De manière générale, il apparaît que le besoin exprimé par les familles dépasse le pur besoin de conciliation de la vie privée et la vie professionnelle ce qui implique un besoin supérieur en places.

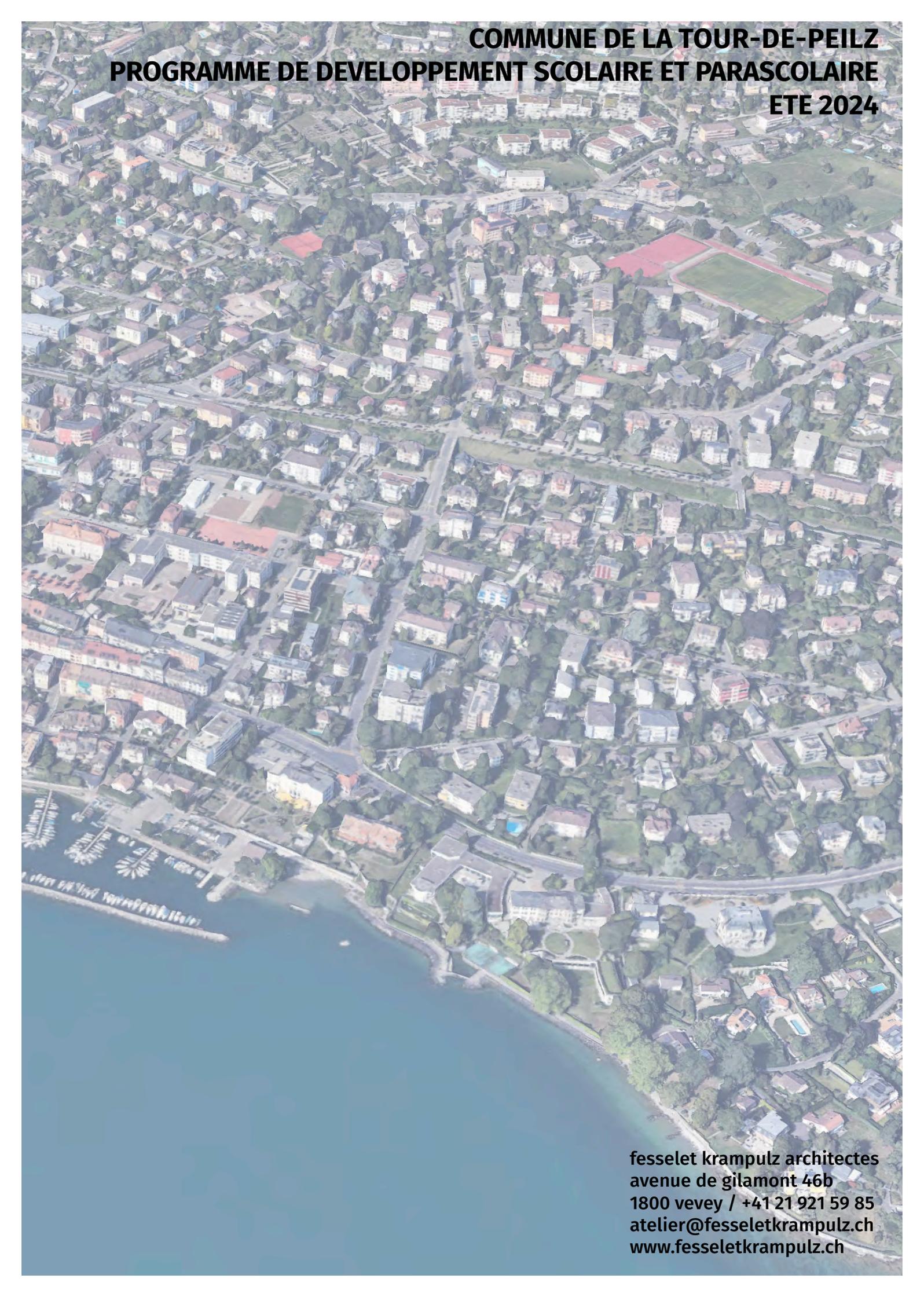
En guise de conclusion pour l'accueil de jour et dans le cas du préscolaire, il est observé que le besoin de base déterminé de 177 places doit être augmenté de 20 places liées aux entreprises, de 70 places associées au besoin exprimé, ce qui comprend les 9% liés à la perte d'efficacité, soit 267 places au total. Dès lors, les 211 places recensées à terme (2025) ne couvriront qu'à 79.0% le besoin exprimé, le manque de places à court terme (2025) atteignant 56 unités. De plus, la structure de l'offre par âge au sein des garderies (moins de places en nurserie par rapport aux trotteurs et aux moyens pour des raisons structurelles) peut expliquer pour une part le manque de places que les listes d'attente laissent entrevoir. En effet, la pression particulière sur la nursery dont font état les listes d'attente est liée à un décalage entre le nombre de places dévolues à ces âges et leur proportion au sein de la population d'enfants préscolaires. Au-delà d'un besoin générique de places supplémentaires en préscolaire, il s'agit de rééquilibrer la répartition entre les groupes d'âges (nursery, trotteurs et moyens). A moyen terme (2030), un besoin de 40 places supplémentaires devrait accompagner la croissance de la population.

Dans le cas du parascolaire, il est observé que le besoin de base déterminé de 372 places doit être augmenté de 25 places associées au besoin exprimé, ce qui tient compte des 9% liés à la perte d'efficacité, soit 397 places au total. Ce besoin est en théorie couvert par les 453 places offertes à ce jour tenant compte tant de l'accueil collectif, de l'accueil familial de jour que des cantines. Il est dès lors naturel de questionner le fait que la liste d'attente fait état d'un besoin complémentaire de 25 places en UAPE. Ce décalage provient possiblement du fait que les familles cherchent une solution d'accueil plus complète que ce que propose la cantine. Dès lors, le besoin supplémentaire en places d'accueil collectif pour ces âges est justifié et implique d'ajouter ces 25 unités. A moyen terme (2030), un besoin d'une quarantaine de places supplémentaires en UAPE devrait accompagner l'évolution démographique pressentie.

CONCLUSION FINALE

L'analyse de l'évolution démographique des enfants à l'échelle de la commune met en évidence une augmentation de la pression, avec une croissance importante pressentie tant à moyen qu'à long terme. Celle-ci sera d'autant plus soutenue si l'effet d'appel d'air du logement est maintenu. Tenant compte de la croissance projetée et du taux de scolarisation publique des enfants, il apparaît que les effectifs d'élèves vont encore progresser pour atteindre près de 1'800 élèves. Cela implique une hausse des besoins en infrastructures scolaires se chiffrant à **94 classes au total, soit 20 classes supplémentaires à terme auxquelles ils convient d'ajouter les classes spéciales.**

Pour ce qui est de l'accueil de jour des enfants, l'analyse du **taux de couverture idéal** met en évidence un besoin impliqué par le taux d'activité des parents des enfants scolarisés qui atteint **39 places pour 100 enfants durant la préscolarité** et **38 places pour 100 enfants durant la scolarité primaire**. Ce besoin est en théorie couvert par l'offre en places d'accueil de la commune. Toutefois, la prise en compte de l'offre à destination des entreprises et les limites à l'optimisation de l'utilisation des places d'accueil implique un besoin de places supplémentaires à destination de l'accueil préscolaire qui atteint 56 unités à court terme puis 40 de plus à moyen terme. Dans le cas du parascolaire, le besoin en places UAPE atteint 25 unités supplémentaires à court terme puis 40 à moyen terme.

An aerial photograph of a town, likely La Tour-de-Peilz, showing a dense residential area with many houses and buildings. A river flows through the center of the town, and a large lake is visible in the bottom left corner. The text is overlaid on the top right of the image.

COMMUNE DE LA TOUR-DE-PEILZ
PROGRAMME DE DEVELOPPEMENT SCOLAIRE ET PARASCOLAIRE
ETE 2024

fesselet krampulz architectes
avenue de gilamont 46b
1800 vevey / +41 21 921 59 85
atelier@fesseletkrampulz.ch
www.fesseletkrampulz.ch

- EVOLUTION DES BESOINS	2
- PROGRAMME	4
- SITES SCOLAIRES	5
- SITE DES MOUSQUETAIRES	6
- SITE DE BEL-AIR	9
- EVOLUTION DU BÂTI SCOLAIRE	11
- 1.1 EXTENSION MOUSQUETAIRES	12
- 2.1 EXTENSION BEL-AIR	14
- 1.2 NOUVEAU MOUSQUETAIRES	16
- 2.2 NOUVEAU BEL-AIR	19
- 3.1 NOUVEAU COURBET	21
- PROCEDURE & SUITE	24

RAPPORT D'EXPERTISE

Projections démographiques scolaires et analyse des besoins en places d'accueil pour la Commune de La Tour-de-Peilz, Canton de Vaud

Etude menée sur mandat de la Commune de La Tour-de-Peilz

version novembre 2023

Abram Pointet
Kerria Grize
MICROGIS

En effet, la population de La Tour-de-Peilz connaît tant à court terme qu'à long terme une évolution qui suit les tendances de ces dernières années par la mise à disposition de nouveaux logements en suffisance pour répondre à la demande. Dans ce scénario plancher de perpétuation de la tendance, la population projetée de la commune dépasse les 13400 habitants en 2030 et près de 14'300 en 2040. En tenant compte du potentiel appel d'air lié au logement, la population projetée de la commune atteindrait 14'400 habitants dès 2030, puis 15'200 en 2040. S'il est vrai qu'un phénomène d'appel d'air aura lieu par la mise à disposition de nouveaux logements, le scénario plafond semble toutefois peu vraisemblable en raison du développement ambitieux qu'il implique et de l'évolution démographique générale. Pour cela, un scénario médian de 13'950 habitants à 2030 et 14'770 en 2040 est établi.

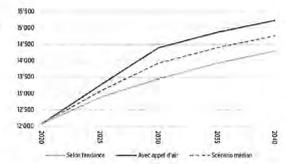


Figure 10 Projections tendancielle et revue à la hausse de la population de la commune.

Le tableau ci-après présente l'évolution quinquennale de la population depuis 2010 jusqu'en 2040, selon les projections tendancielle et revue à la hausse. La croissance de la population connaît une accélération entre 2020 et 2025, avant un léger fléchissement jusqu'en 2040 dans le scénario plancher. Néanmoins, l'appel d'air du logement viendrait renforcer cette accélération qui se maintiendrait jusqu'à moyen terme (2030) avant de fléchir également à plus long terme selon le scénario plafond. Enfin, le scénario médian maintient également la croissance en position haute, mais dans une moindre mesure, jusqu'en 2030 puis connaît un fléchissement à long terme.

Tableau 3 Evolutions de la population de la commune selon les projections tendancielle et revue à la hausse.

La Tour-de-Peilz selon tendance	2010	2015	2020	2025	2030	2035	2040
scénario médian	10 786	11 421	12 068	13 072	13 926	14 399	14 769
avec appel d'air	10 786	11 421	12 068	13 261	14 401	14 871	15 241

Les enfants d'âge correspondant au premier cycle primaire affichent une évolution similaire avec toutefois un fléchissement de la croissance à long terme. Les 4 à 7 ans atteignent ainsi environ 430 unités en 2010 et 490 en 2020 ; puis 570 en 2030 et 620 à 2040. Si l'appel d'air du logement est réalisé, les effectifs atteindraient les 620 unités dès l'horizon 2030, puis 690 à 2040.

L'évolution présentée du nombre d'enfants correspondant au deuxième cycle affiche quant à elle un tassement des effectifs de 2010 à 2020, puis une reprise soutenue de la croissance jusqu'à long terme. Les enfants de 8 à 11 ans étaient ainsi 500 en 2010 et 470 en 2020. Ils passent ensuite à 610 (scénario plancher), voire 640 (scénario plafond) en 2030, puis atteignent de 680 (plancher) à 760 (plafond) unités en 2040.

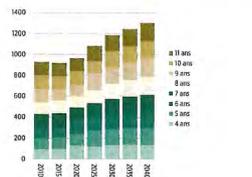


Figure 13 Evolution des enfants de la commune au cycle primaire (scénario plancher).

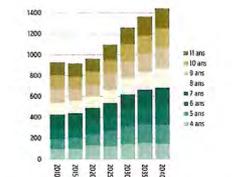


Figure 14 Evolution des enfants de la commune au cycle primaire (scénario plafond).

En raison de l'évolution naturelle des cohortes entre les cycles ainsi que de l'hétérogénéité de taille des volées en lien avec certaines vagues de migration, les effectifs de secondaires oscillent par vagues. Les 12 à 14 ans ont ainsi atteint un premier pic en 2015 avant de diminuer jusqu'en 2025, puis de reprendre une croissance soutenue jusqu'à l'horizon 2040. Ils baissent ainsi de 411 en 2015 à environ 380 en 2025 tous scénarios confondus, puis augmentent à 490 (scénario plancher), voire 530 (scénario plafond) unités en 2040.

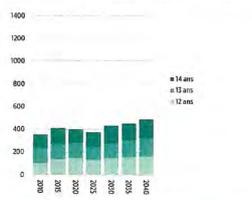


Figure 15 Evolution des enfants de la commune au cycle secondaire (scénario plancher).

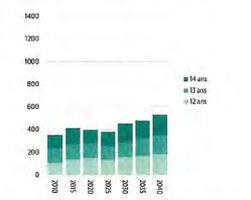


Figure 16 Evolution des enfants de la commune au cycle secondaire (scénario plafond).

La conversion du nombre d'élèves en nombre de classes s'appuie sur une taille moyenne de 19 élèves par classe tant pour les primaires que les secondaires et tient compte des effectifs normaux et réduits. À noter toutefois qu'une augmentation des classes à effectifs réduits est observée sur les deux dernières années scolaires (2022-23 et 2023-24), et de fait une diminution de la taille moyenne des classes qui avoisine récemment les 18 élèves. Cette évolution est à prendre en compte dans l'évaluation des besoins en classes si elle venait à se pérenniser. Le tableau ci-contre présente le nombre de classes nécessaires aux différents horizons.

Tableau 6 Evolutions présentées des besoins en classes de la commune.

selon tendance	2023-24	2025	2030	2035	2040
Primaire	51	54	59	62	65
Secondaire	23	19	22	21	24
Total	74	73	81	83	89
scénario médian	2023-24	2025	2030	2035	2040
Primaire	51	54	61	63	69
Secondaire	23	19	22	21	25
Total	74	73	83	84	94
avec appel d'air	2023-24	2025	2030	2035	2040
Primaire	51	55	63	66	72
Secondaire	23	19	23	24	27
Total	74	74	86	90	99

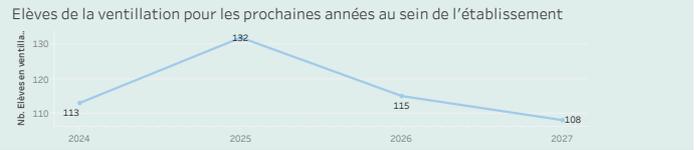
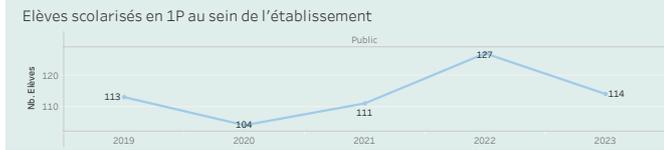
Selon le scénario le plus vraisemblable, soit le scénario médian, les chiffres impliquent un besoin d'infrastructures scolaires qui atteint un total de 83 classes dès 2030 puis continue d'augmenter jusqu'à 94 classes en 2040 pour tous les degrés confondus. Pour rappel, l'évolution démographique présentée ici ne tient pas compte des « classes spéciales » supplémentaires dont une part substantielle des effectifs est importée de l'extérieur de la commune, ainsi que les 2 classes de raccourcissement (1^{er} année) actuellement ouvertes dans l'établissement. En effet, l'ouverture de ces dernières sont davantage le fait de décisions politiques que des mécanismes démographiques et sortent par là du champ de l'étude. Si l'on compare ces besoins futurs au nombre de classes ouvertes actuellement (année scolaire 2023-2024) dans la commune, à savoir 74 avec les dites « classes spéciales » pour les 1-11H, cela implique toutes choses égales par ailleurs un besoin supplémentaire de 9 classes pour le moyen terme (2030) et 20 classes à long terme (2040) auxquelles ils convient donc d'ajouter les classes spéciales afin d'être à même d'accueillir les élèves projetés.

EVOLUTION DES BESOINS

DOFSI-UOP : Evolution et perspective démographique scolaire

Région Scolaire
Lavau-Riviera

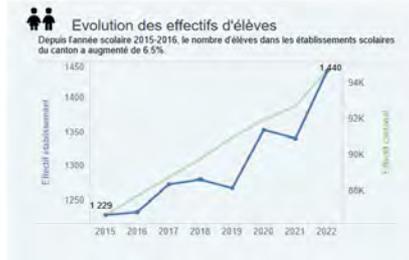
Etablissement
La Tour-de-Peilz PS



Monitoring et indicateurs | Elèves, type de scolarisation, mesures et allophonie

Année Scolaire
2022-2023

M. Deshogues Arnaud
La Tour-de-Peilz PS



Effectif d'élèves et de classes par cycle et année-voie

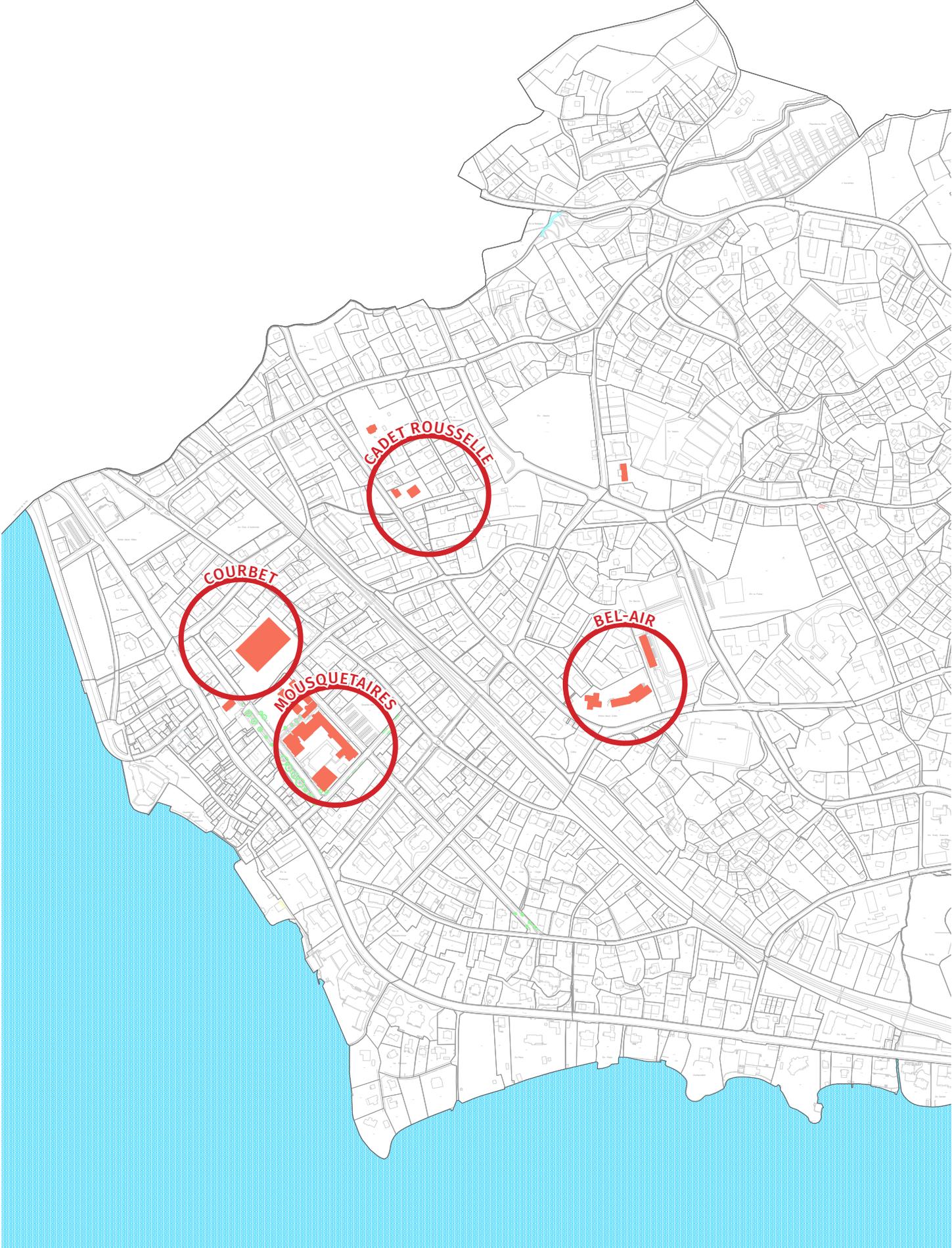
Cycle	Année-voie	N. Elèves	N. Classes	N. Elèves/ classe moy.	N. Elèves/ classe moy. cantonal	N. Classes cantonal	N. Elèves cantonal
Cycle 1	1.2P	239	13	18,4	19,1	670	16 638
	3P	122	6	20,3	18,5	388	7 352
	4P	130	7	18,6	19,5	401	7 933
	3.6P	13	1	13,0	8,3	6	50
Cycle 2	5P	108	6	18,0	18,8	425	7 976
	6P	119	6	19,8	19,2	417	8 006
	7P	108	6	18,0	19,2	421	8 103
	8P	119	6	19,8	19,4	429	8 342
	7.8P	9	1	9,0	5,5	15	143
Cycle 3	9VG	59	3	19,7	18,0	261	4 701
	10VG	61	3	20,3	17,8	246	4 372
	11VG	53	3	17,7	18,2	238	4 336
	9-11VG	11	1	11,0	16,2	21	215
	9VP	72	4	18,0	20,5	185	3 872
	10VP	70	3	23,3	21,7	198	4 302
	11VP	81	3	27,0	20,5	191	3 985
ACC	ACC	23	2	11,5	5,9	35	338
	12RAC1	22	1	22,0	21,8	32	671
	12RAC2	19	1	19,0	14,7	7	183

Evolution de l'effectif depuis 2020

PROGRAMME DES BESOINS SUPPLEMENTAIRES

N°	Désignation	quantité	m2	m2 total	Remarques
100	Accueil				60,00
101	Hall d'entrée	1	50,00	50,00	selon projet, combiné avec couvert d'entrée
102	Loge concierge	1	10,00	10,00	visible de l'entrée principale
200	Administration				280,00
201	Secrétariat	1	20,00	20,00	
202	Bureau direction	1	20,00	20,00	en liaison avec 201
203	Bureau doyen	1	20,00	20,00	
204	Salle de réunion	1	20,00	20,00	en relation avec 206
205	Salle des maîtres	1	100,00	100,00	moitié réunion, moitié travail
206	Economat	1	100,00	100,00	en sous-sol, accès avec monte-charge
207	Sanitaires administration				
300	Classes				2 820,00
301	Salle de classe	22	80,00	1 760,00	
302	Salle de dégagement	4	40,00	160,00	
303	Salle interdisciplinaire	6	80,00	480,00	
303	Salle spéciales	3	120,00	360,00	salle 100m2 + 20m2 stockage adjacent
304	WC garçons (1 WC + 2 urinoirs)	5	5,00	25,00	minimum 1 unité par étage
305	WC filles (2 WC)	5	5,00	25,00	minimum 1 unité par étage
306	WC maîtres (et handicapés)	2	5,00	10,00	minimum 1 unité par étage
400	UAP 60 places				1 440,00
402	UAP (60 places)	3	480,00	1 440,00	
500	Restaurant scolaire				270,00
501	Salle à manger	1	180,00	180,00	à définir selon besoins
502	Cuisine	1	50,00	50,00	à définir selon besoins
503	Chambres froides/stockage	1	10,00	10,00	à définir selon besoins
504	Zone nettoyage plats	1	10,00	10,00	à définir selon besoins
505	Bureau administration	1	10,00	10,00	à définir selon besoins
506	Local containers	1	10,00	10,00	à définir selon besoins
700	Salle de sport VD5				1 427,00
701	Salle VD5	1	907,00	907,00	VD5=32x28x7/8 ou 2 x VD3=16x28x7
702	Divers	1	520,00	520,00	besoins annexes selon norme
800	Installations				120,00
801	Installations techniques	1	100,00	100,00	à définir selon besoins
802	Locaux de nettoyage	2	5,00	10,00	minimum 1 par étage
803	Local concierge	1	10,00	10,00	
	TOTAL 100 à 800 (surfaces nettes)				6 417,00
	TOTAL 100 à 800 (surfaces brutes estimées)			1,75	11 229,75
900	Espaces extérieurs				
901	Préau extérieur	1	2 640,00	2 640,00	120 M2 par classe dont 10% couvert
902	Places de parc	?			selon normes
903	Places de dépose rapide	?			selon normes
904	Couvert à vélos	?			selon normes
905	Places de parc trottinettes	?			selon normes

SITES SCOLAIRES



COLLEGE DES MOUSQUETAIRES

Parcelle N°262
surface : 16'488 m²

bâtiments (3) : 4'134 m²

bâtiment public : 31 m²

habitation : 138 m²

bâtiment scolaire 1 : 926 m²

bâtiment scolaire 2 : 686 m²

bâtiment scolaire 3 : 501 m²

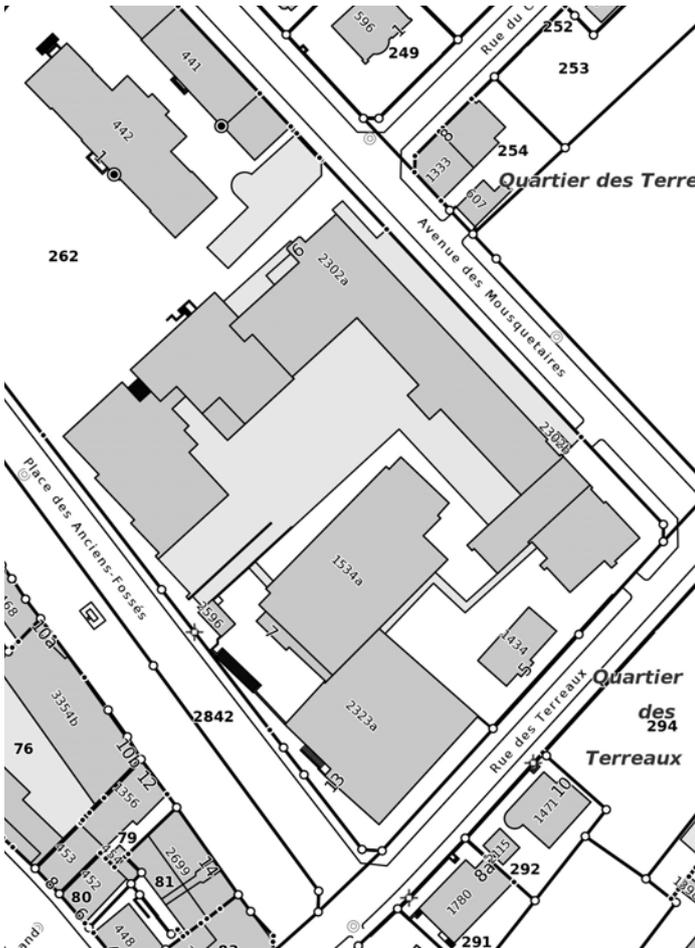
place-jardin : 10'072 m²

IUS : 1,0

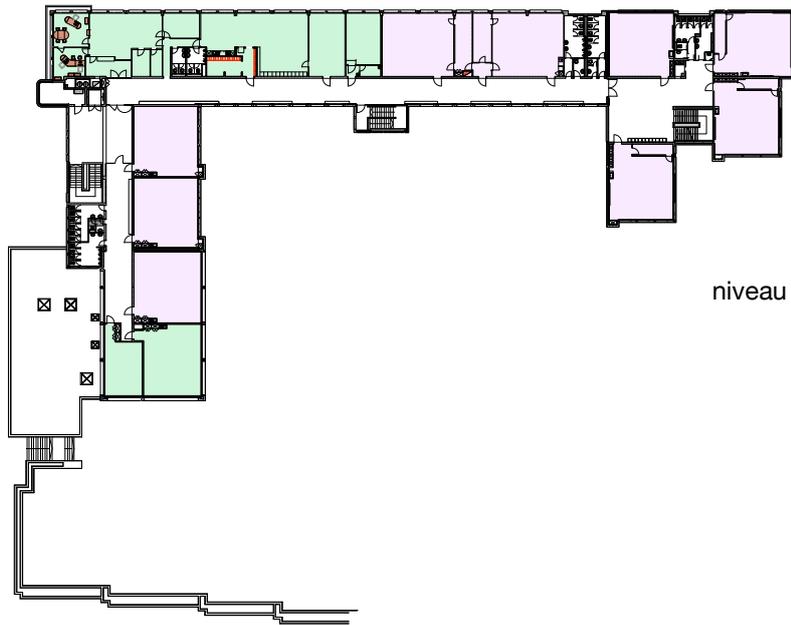
année de construction, bâtiment 1 : 1975

année de construction, bâtiment 2 : 1977

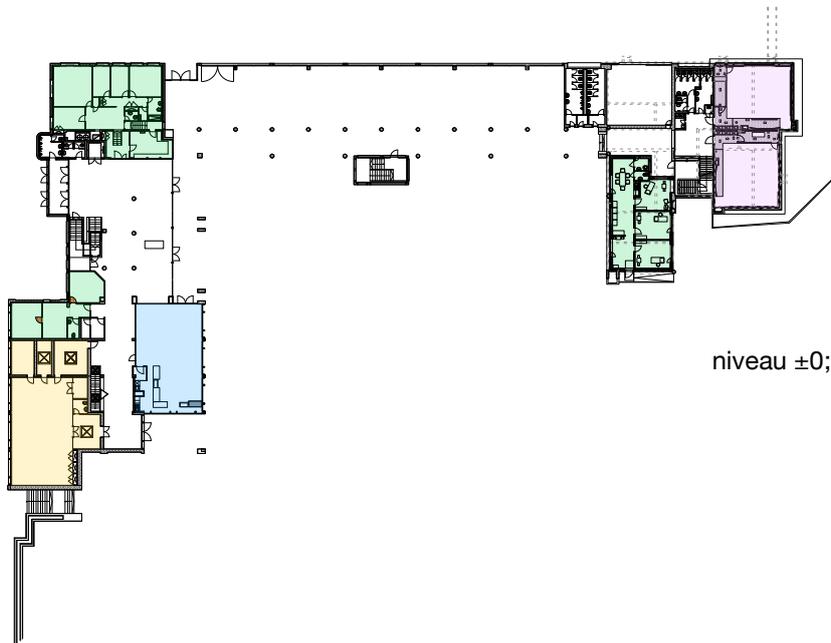
année de construction, bâtiment 3 : 1990



COLLEGE DES MOUSQUETAIRES



niveau +1;



niveau ±0;

classes standards :

27 classes

classes spéciales :

15 classes

sport :

1 piscine
1 salle de sport

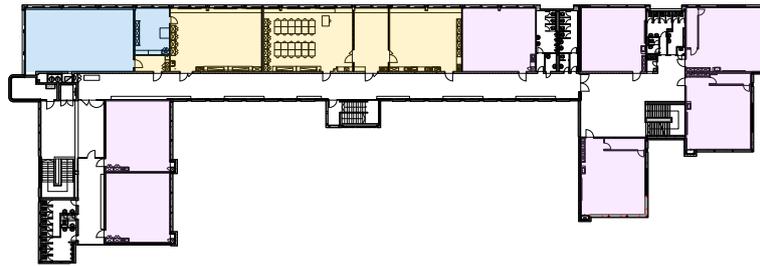
réfectoire :

1 salle

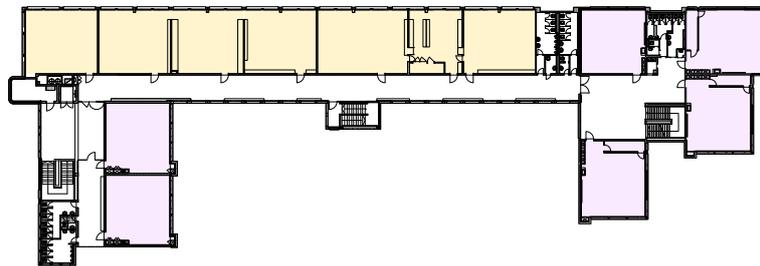
administration :

zone bureau
salle des Maîtres

COLLEGE DES MOUSQUETAIRES



niveau +3;



niveau +2;

classes standards :

27 classes

classes spéciales :

15 classes

sport :

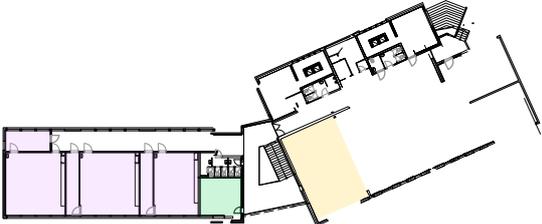
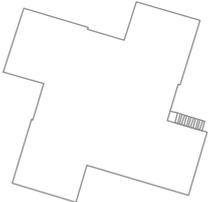
1 piscine
1 salle de sport

réfectoire :

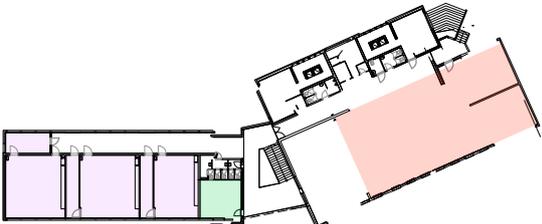
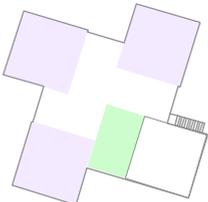
1 salle

administration :

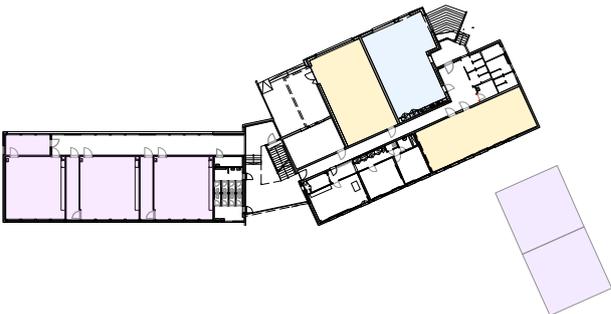
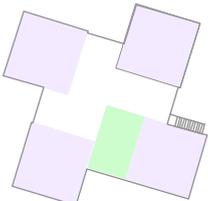
zone bureau
salle des Maîtres



niveau +2



niveau +1

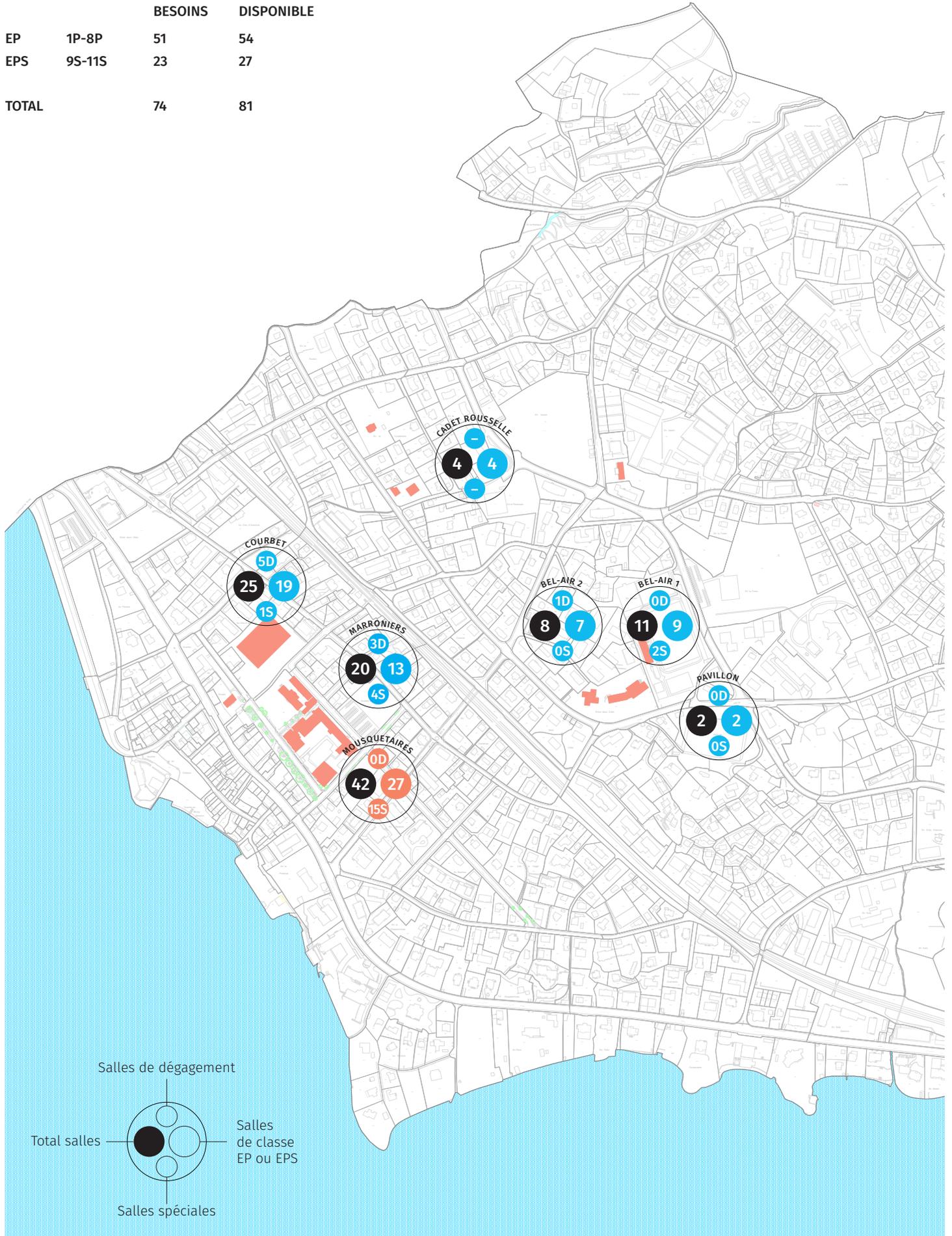


niveau ±0

classes standards : 18 classes	classes spéciales : 3 classes	sport : 1 salle simple	bibliothèque : 1 salle	administration : 4 salles
-----------------------------------	----------------------------------	---------------------------	---------------------------	------------------------------

SITUATION ACTUELLE 2024-25

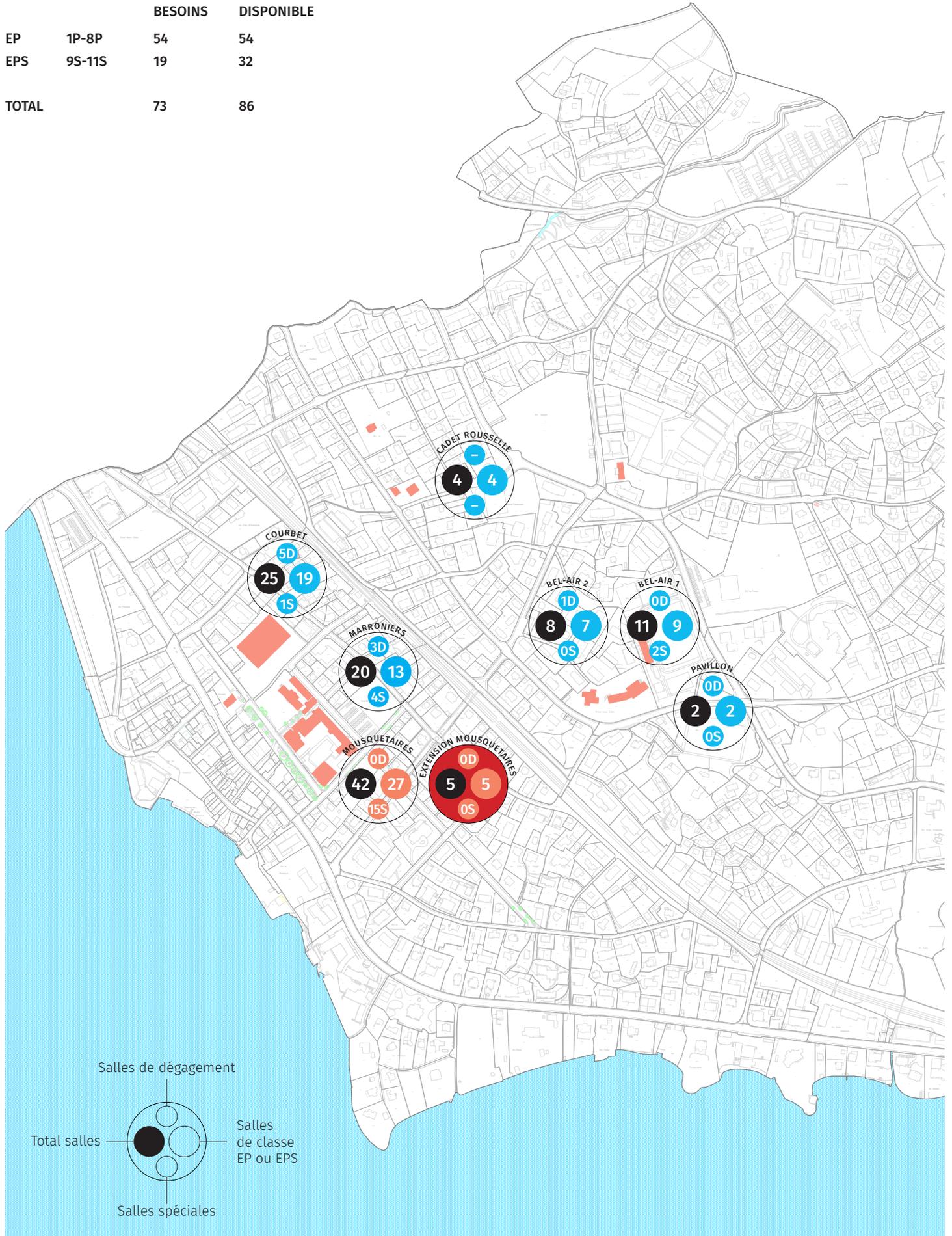
		BESOINS	DISPONIBLE
EP	1P-8P	51	54
EPS	9S-11S	23	27
TOTAL		74	81



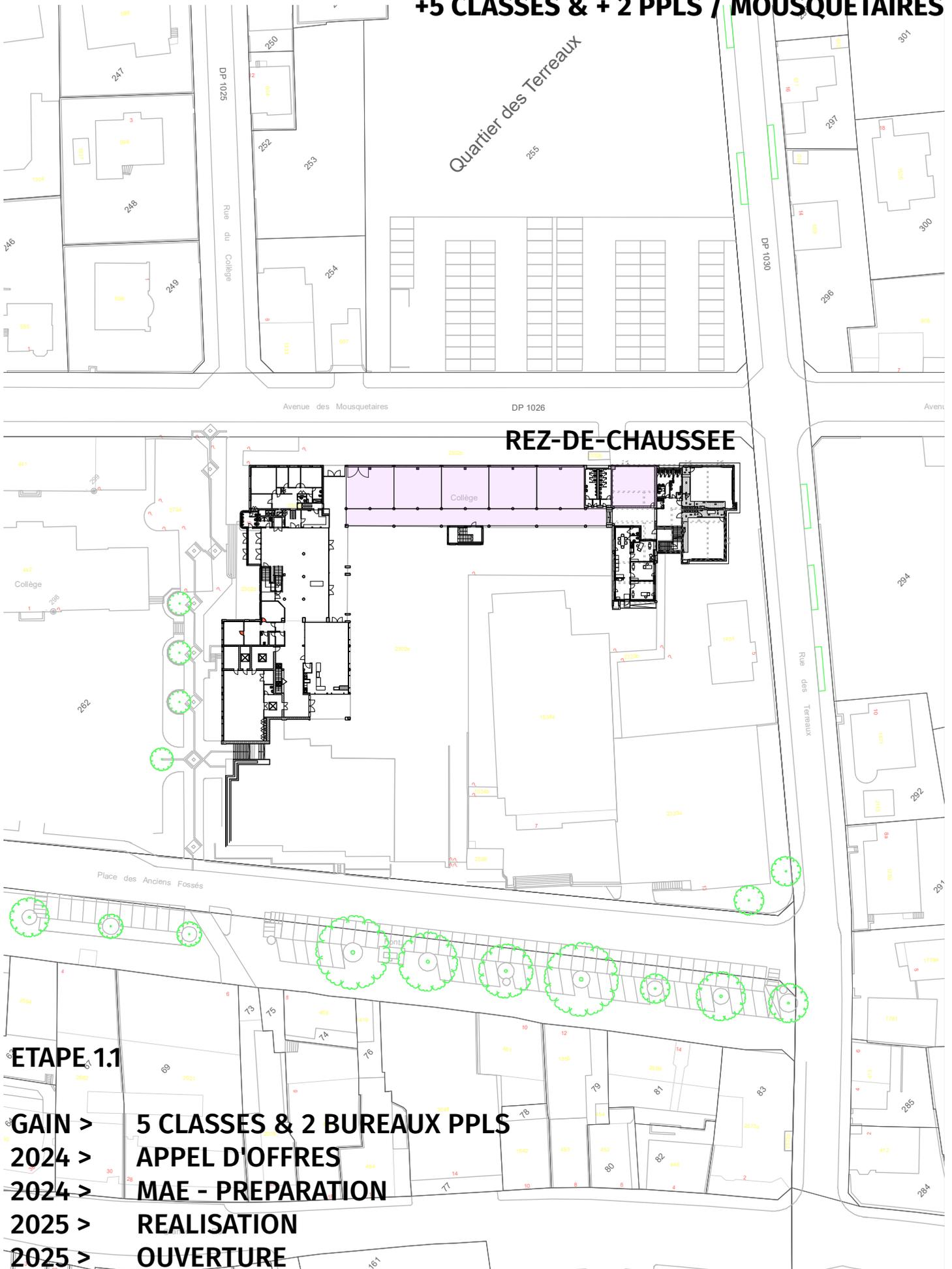
RENTREE SCOLAIRE 2025-2026

+4 CLASSES / MOUSQUETAIRES

		BESOINS	DISPONIBLE
EP	1P-8P	54	54
EPS	9S-11S	19	32
TOTAL		73	86



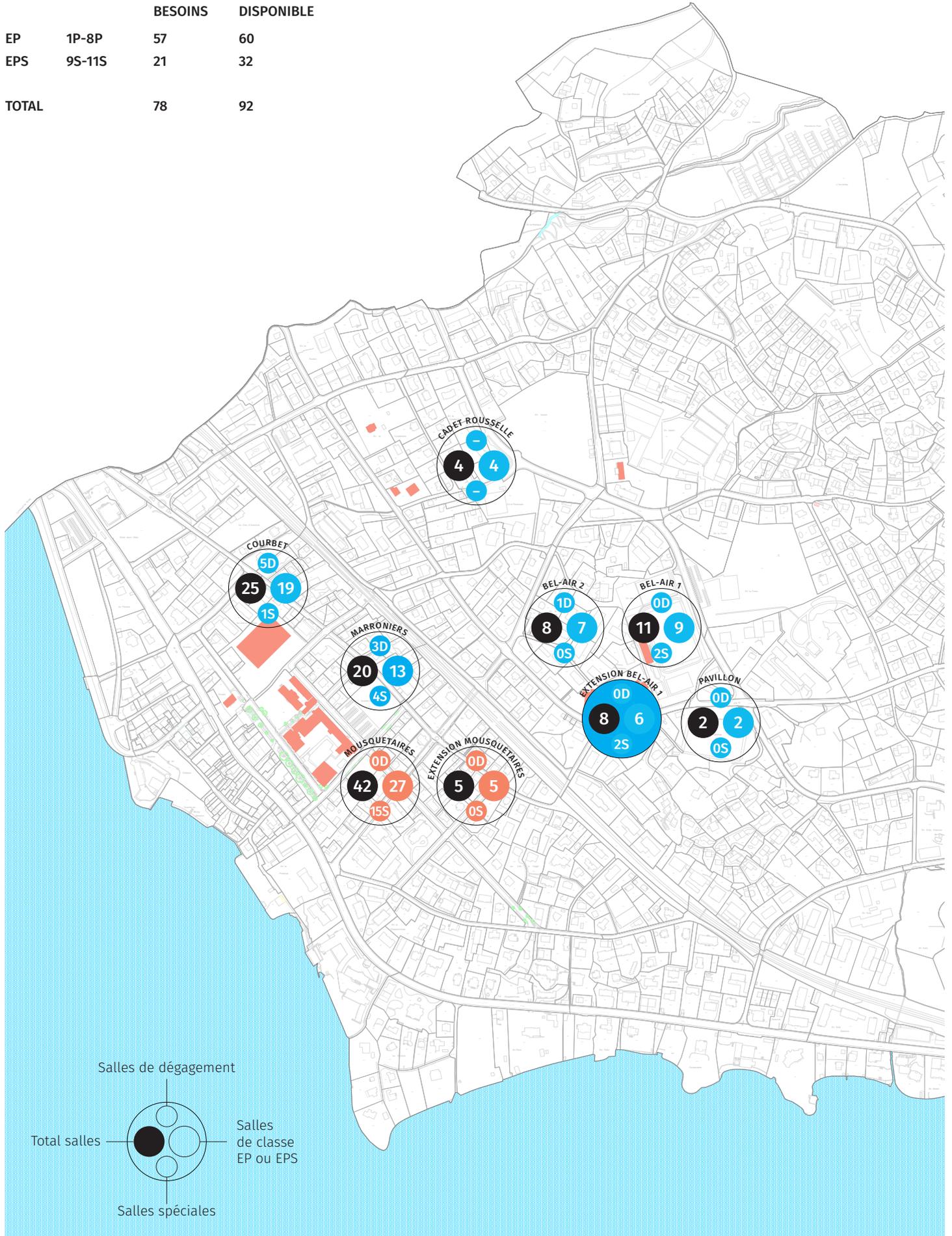
RENTREE SCOLAIRE 2025-2026 +5 CLASSES & + 2 PPLS / MOUSQUETAIRES



RENTREE SCOLAIRE 2028-29

+6 CLASSES / EXTENSION BEL-AIR

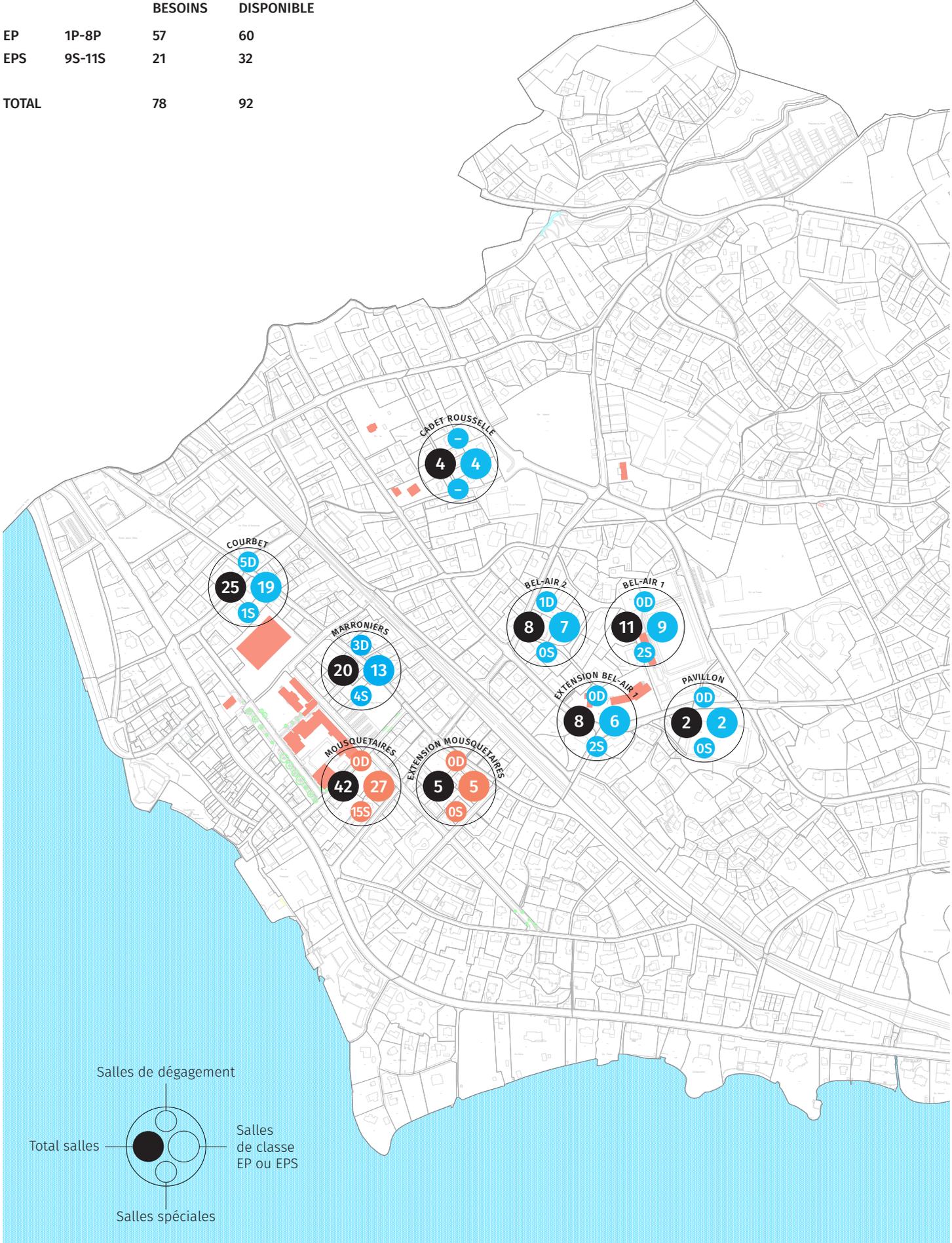
		BESOINS	DISPONIBLE
EP	1P-8P	57	60
EPS	9S-11S	21	32
TOTAL		78	92



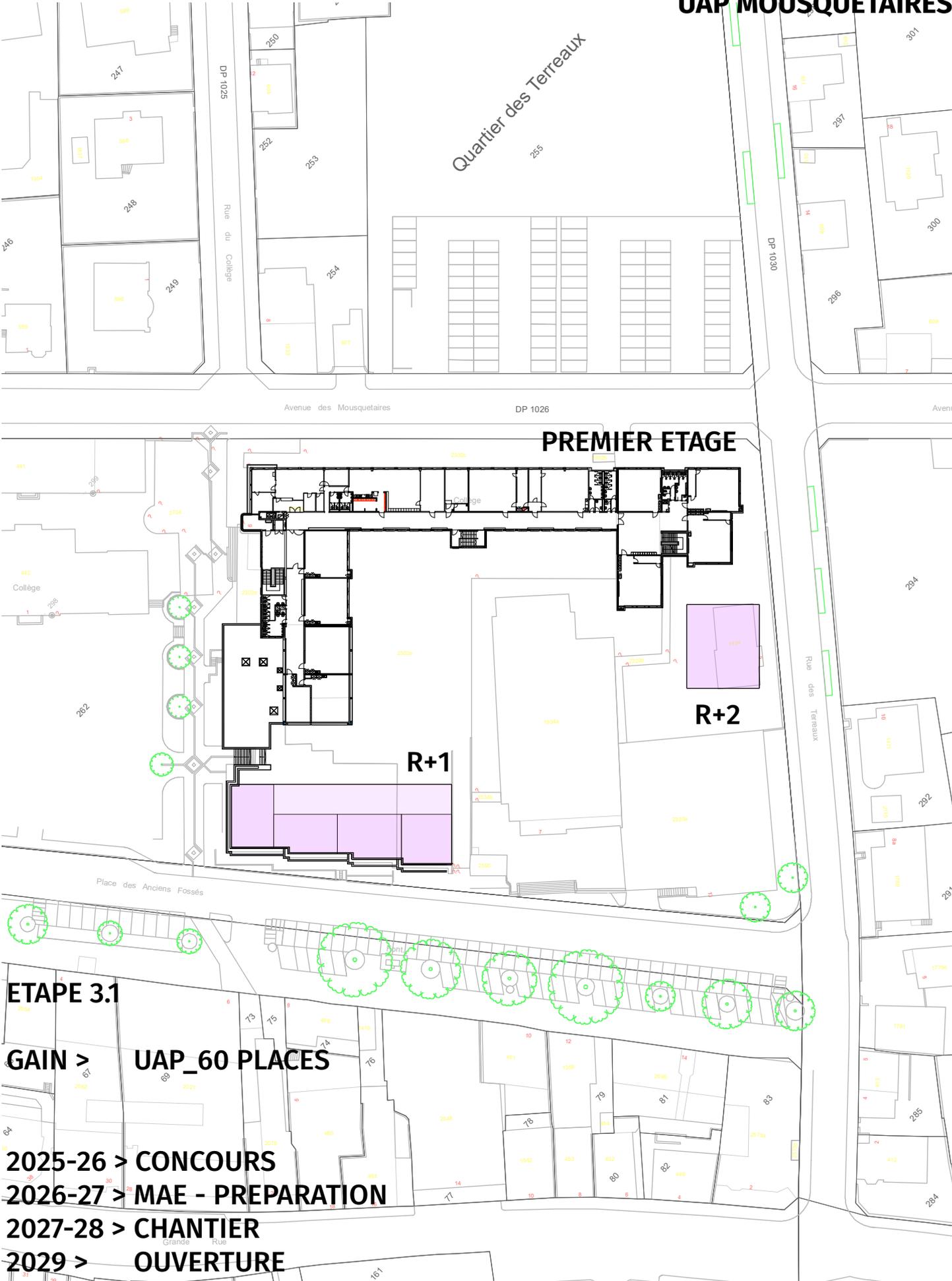
RENTREE SCOLAIRE 2029-30

UAP MOUSQUETAIRES

		BESOINS	DISPONIBLE
EP	1P-8P	57	60
EPS	9S-11S	21	32
TOTAL		78	92



RENTREE SCOLAIRE 2029-30 UAP MOUSQUETAIRES



ETAPE 3.1

GAIN > UAP_60 PLACES

2025-26 > CONCOURS

2026-27 > MAE - PREPARATION

2027-28 > CHANTIER

2029 > OUVERTURE

EXTENSION SITE DES MOUSQUETAIRES

W

INFO@WILLI-INGENIEURS.CH
WILLI-INGENIEURS.CH

RAPPORT DE FAISABILITÉ



COLLÈGE DES MOUSQUETAIRES

RUE DU COLLÈGE 6, 1814 LA TOUR-DE-PEILZ
PARCELLE N° 262

ÉTUDE DE SURÉLEVATION DE LA ZONE ENTRE LES AXES A-F ET 7-8

Version du 5 décembre 2023 / 23079

WILLI
INGÉNIEURS

AV DES ALPES 43
1820 MONTREUX
+41 21 333 45 00

AV DU 11-AVRIL 20
1020 RENÈS
+41 21 333 48 30

W

23079/TK/sd
Collège des Mousquetaires, Rue du Collège 6 à La Tour-de-Peilz
Étude de surélévation de la zone entre les axes A-F et 7-8
Rapport de faisabilité

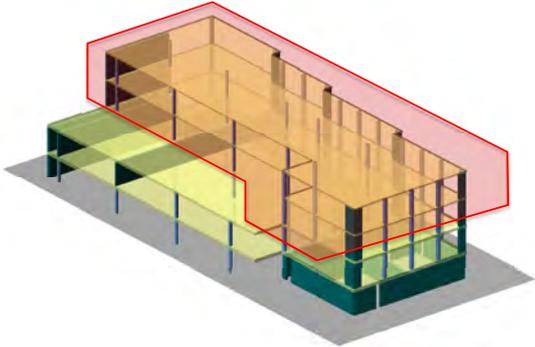
2. DESCRIPTION DU PROJET DE SURÉLEVATION

Le projet de surélévation consiste à réaliser un, voire deux niveaux au-dessus de la dalle sur sous-sol -1. Dans cette zone, une trame de piliers et de murs avec des entraxes réguliers existe aux deux niveaux de sous-sol.

Le projet devra comporter des éléments porteurs qui se superposent avec les éléments porteurs existants, et devra donc tenir compte de la statique de l'existant.

Par ailleurs, afin d'éviter de surcharger les piliers existants ainsi que les fondations, les matériaux utilisés pour les niveaux à ajouter seront légers (bois ou charpente métallique).

Perspective du projet de surélévation avec deux niveaux supplémentaires



W

23079/TK/sd
Collège des Mousquetaires, Rue du Collège 6 à La Tour-de-Peilz
Étude de surélévation de la zone entre les axes A-F et 7-8
Rapport de faisabilité

5. ANALYSE DES RÉSULTATS

5.1 Surélévation d'un seul niveau

Dans le cas de la surélévation d'un seul niveau, les descentes de charges sont comparables au cas existant puisque les charges permanentes sont compensées et les charges utiles légèrement réduites (500 kg/m² sur la dalle sur sous-sol -1 dans le cas existant, et 300 kg/m² +100 kg/m² de neige en toiture dans le cas de la surélévation).

Les piliers des sous-sols semblent être des piliers préfabriqués avec des dimensions correspondant à ce que l'on imagine trouver dans ce genre de configuration (35 cm de diamètre).

En ce qui concerne les fondations, si l'on compare le graphique de capacité portante du terrain en page 10 du rapport géotechnique du parking à proximité, on se rend compte que les dimensions des fondations correspondent en ordre de grandeur à la capacité portante attendue, en comparaison de la descente des charges.

Nous pouvons donc conclure a priori que la surélévation d'un niveau léger entre les axes 7-8 et A-F est réalisable sans renforcements coûteux.

Pour autant, un projet de surélévation doit être réalisé afin de contrôler les éléments porteurs plus en détail (trame éléments porteurs, validation de charges de projet et de l'existant, vérifications approfondies des sections existantes selon SIA 269 et validation des résistances de matériaux par des essais destructifs in situ)

5.2 Surélévation de deux niveaux ou plus

Dans le cas de la surélévation de deux niveaux, les descentes de charges sont augmentées d'environ 15 % en moyenne sur l'ensemble de la surface en plan.

Les contraintes au sol dans les piliers et les fondations se rapprochent des limites en termes de capacité portante, de sorte qu'une étude plus détaillée est requise pour déterminer si l'ajout de deux niveaux supplémentaires peut être réalisé sans renforts conséquents.

Dans le cas de trois niveaux supplémentaires, des renforcements coûteux sont très probablement à prévoir au niveau des éléments porteurs (ceinturage des piliers par tissus en carbone, réalisation de micropieux au niveau des fondations les plus sollicitées, etc.). **Compte tenu de la conception du bâtiment existant, ces renforcements devraient rester dans des coûts proportionnés par rapport aux étages rajoutés.**

W

23079/TK/sd
Collège des Mousquetaires, Rue du Collège 6 à La Tour-de-Peilz
Étude de surélévation de la zone entre les axes A-F et 7-8
Rapport de faisabilité

7. CONCLUSION

Dans le cadre de l'étude de faisabilité de surélévation du collège des mousquetaires entre les axes A-F et 7-8 de l'existant, ci-dessous nos conclusions :

- La surélévation légère (bois ou charpente métallique) d'un niveau avec éléments porteurs alignés sur les éléments porteurs existants est *a priori* réalisable sans renforcements coûteux, à condition de supprimer les charges permanentes présentes sur la dalle sur sous-sol -1 (briques, enrobé et aménagements de terre avec arbres ainsi que bancs massifs) et de les remplacer par des charges plus légères
- La surélévation légère de deux niveaux ou plus augmente les efforts de manière conséquente dans les éléments porteurs et dans les fondations et nécessite une étude plus détaillée. Dans le cas de deux niveaux, il est possible que peu de renforcements soient nécessaires. Au-delà de deux niveaux, des renforcements coûteux (toutefois probablement proportionnés) sont à prévoir

Si le projet de surélévation avec cette localisation devait aller de l'avant, une étude complémentaire serait pertinente afin de préciser les points suivants :

- Établissement des coûts des renforcements des fondations si deux niveaux ou plus sont souhaités avec une étude géotechnique préalable
- Réalisation de sondages in situ pour valider les charges permanentes admises et pour contrôler la résistance des matériaux avec l'appui d'un laboratoire des matériaux
- Analyse statique selon les normes SIA 269 des structures existantes pour conforter la capacité portante de l'existant
- Analyse parasismique et l'évaluation du concept de reprise des efforts horizontaux

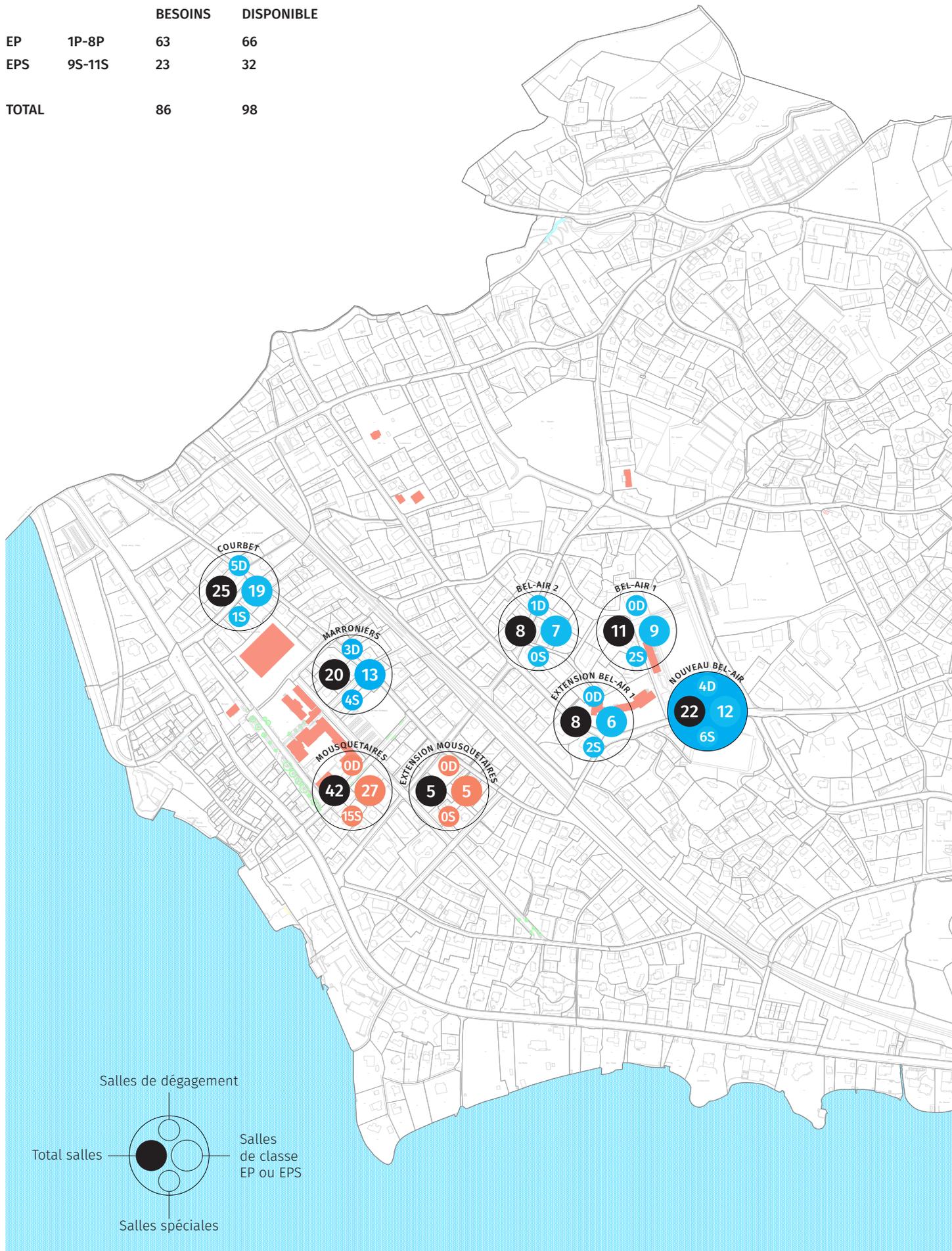
WILLI INGÉNIEURS

Stéphane Ménerat Thomas Kartalovski



RENTREE SCOLAIRE 2035-36 +12 CLASSES / NOUVEAU BEL-AIR

		BESOINS	DISPONIBLE
EP	1P-8P	63	66
EPS	9S-11S	23	32
TOTAL		86	98



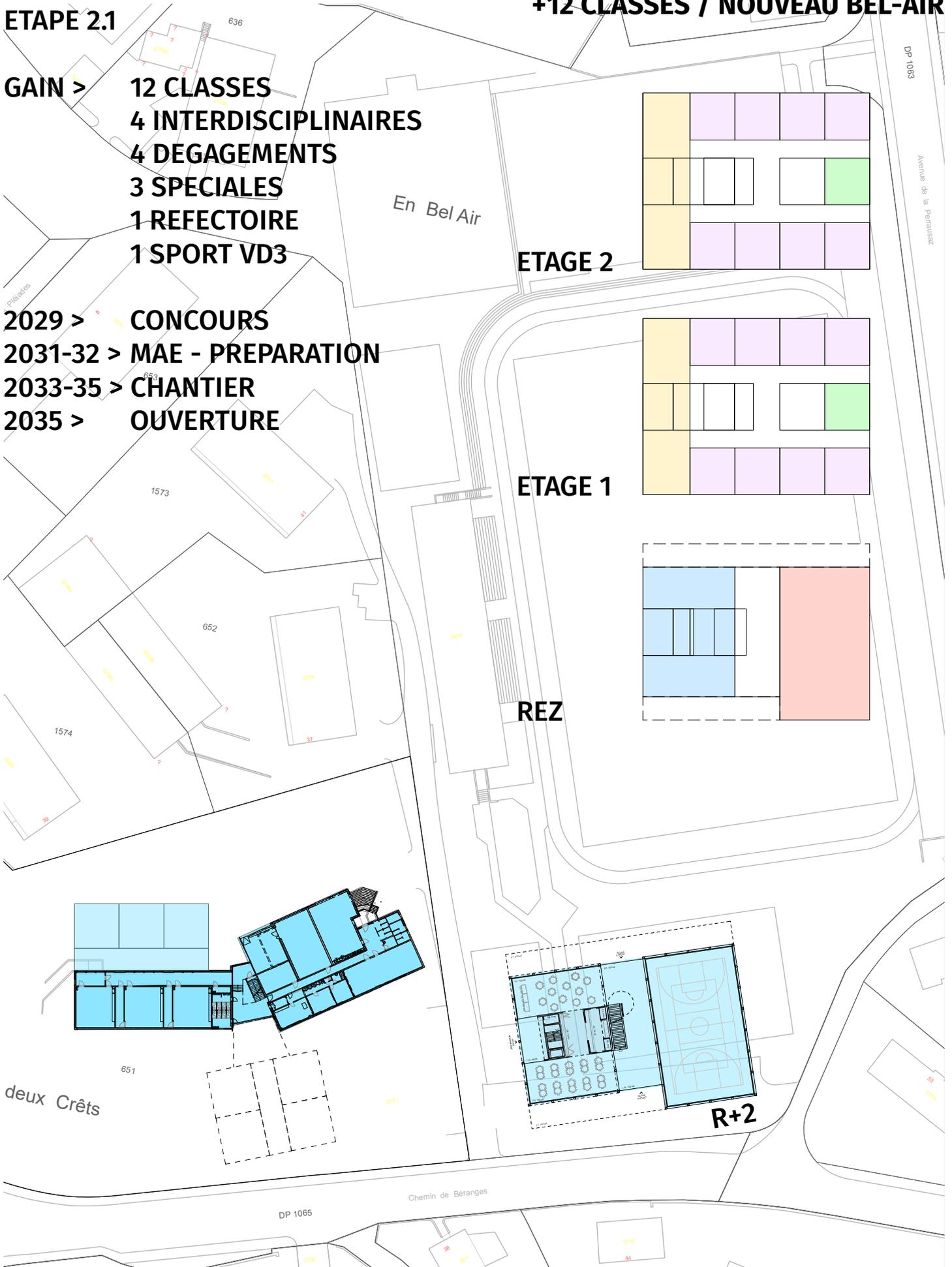
RENTREE SCOLAIRE 2035-36 +12 CLASSES / NOUVEAU BEL-AIR

ETAPE 2.1

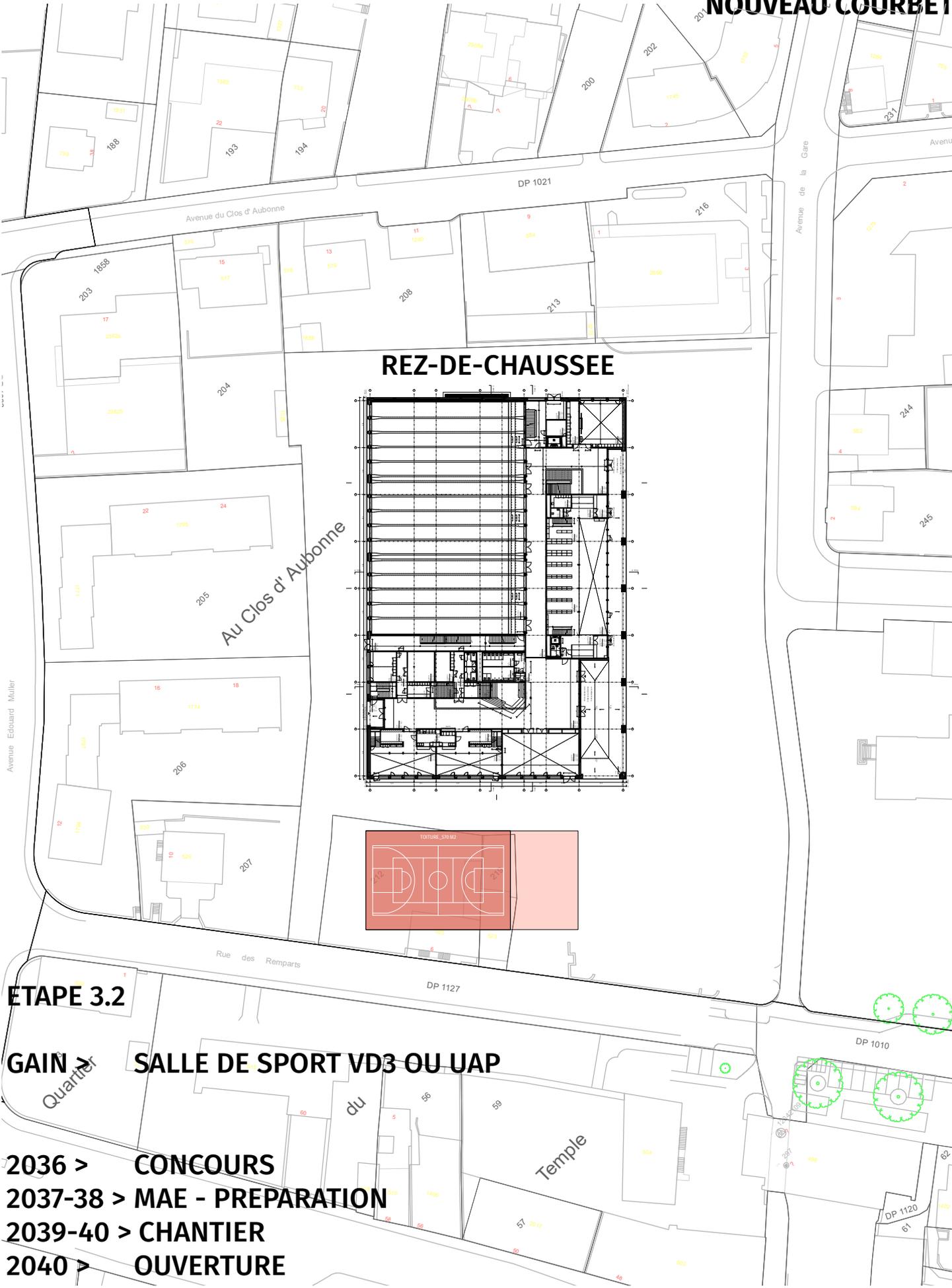
GAIN >

- 12 CLASSES
- 4 INTERDISCIPLINAIRES
- 4 DEGAGEMENTS
- 3 SPECIALES
- 1 REFECTOIRE
- 1 SPORT VD3

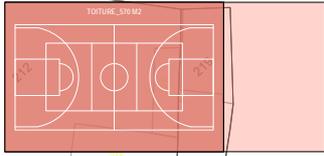
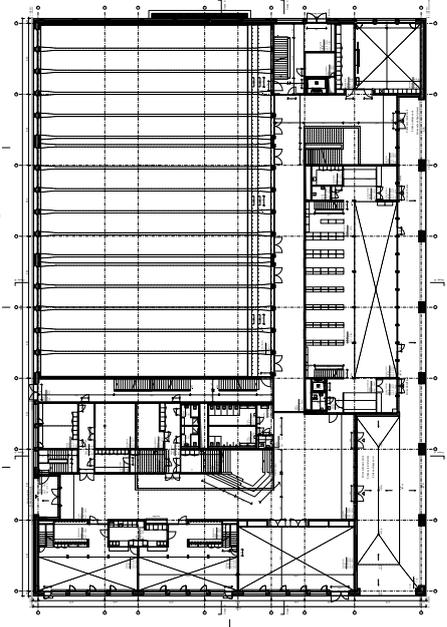
2029 > CONCOURS
2031-32 > MAE - PREPARATION
2033-35 > CHANTIER
2035 > OUVERTURE



RENTREE SCOLAIRE 2040-41 NOUVEAU COURBET



REZ-DE-CHAUSSEE



ETAPE 3.2

GAIN > SALLE DE SPORT VD3 OU UAP

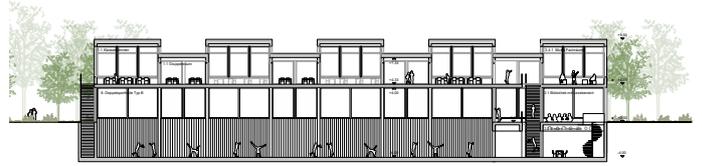
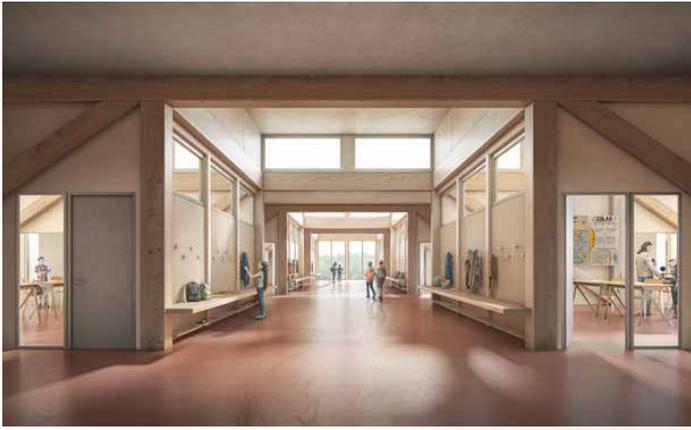
2036 > CONCOURS

2037-38 > MAE - PREPARATION

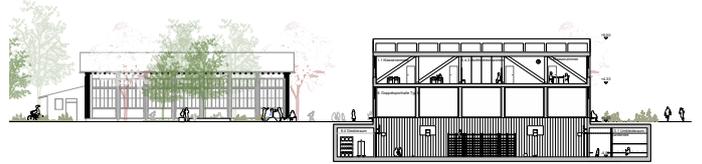
2039-40 > CHANTIER

2040 > OUVERTURE

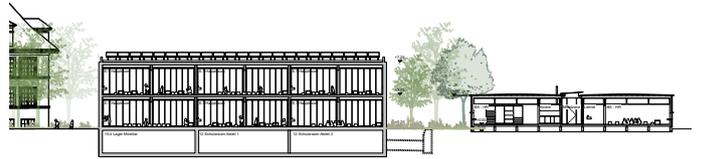
2035/36-NOUVEAU COURBET



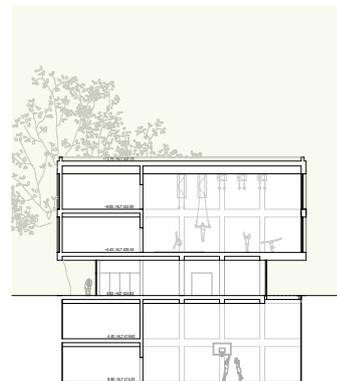
Längsschnitt Primarstufe und Sporthalle



Querschnitt Primarstufe und Sporthalle



Schnitt Basisstufe

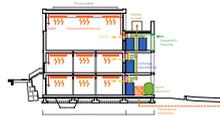


COUPE SB | 1:200

PROJEKT
 Die Schule ist ein zentraler Bestandteil der Stadtentwicklung und soll die Bedürfnisse der Kinder und Jugendlichen berücksichtigen. Die Schule soll ein Ort sein, an dem die Kinder lernen, spielen und sich entwickeln können. Die Schule soll ein Ort sein, an dem die Kinder lernen, spielen und sich entwickeln können.

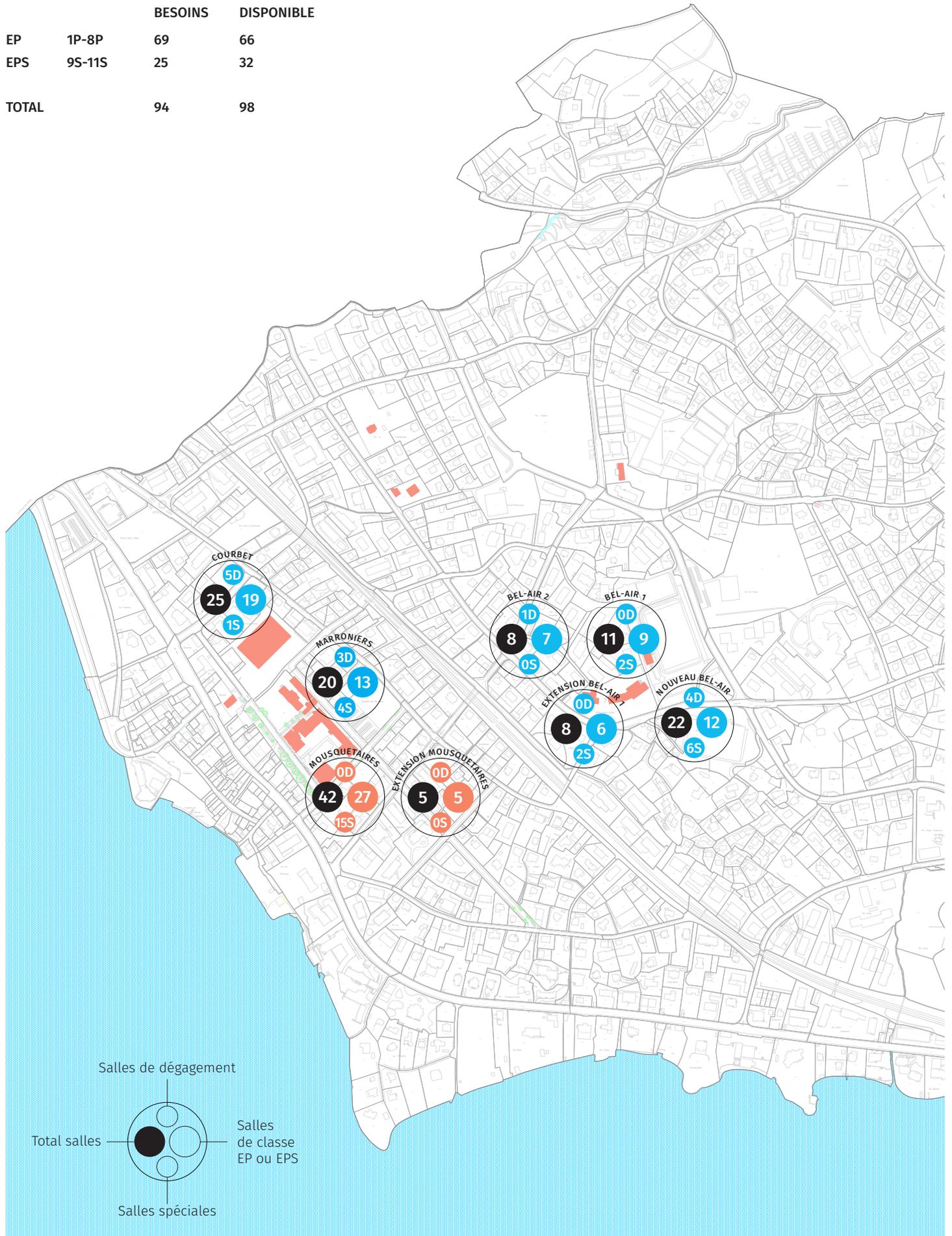
PROJEKT
 Die Schule ist ein zentraler Bestandteil der Stadtentwicklung und soll die Bedürfnisse der Kinder und Jugendlichen berücksichtigen. Die Schule soll ein Ort sein, an dem die Kinder lernen, spielen und sich entwickeln können. Die Schule soll ein Ort sein, an dem die Kinder lernen, spielen und sich entwickeln können.

PROJEKT
 Die Schule ist ein zentraler Bestandteil der Stadtentwicklung und soll die Bedürfnisse der Kinder und Jugendlichen berücksichtigen. Die Schule soll ein Ort sein, an dem die Kinder lernen, spielen und sich entwickeln können. Die Schule soll ein Ort sein, an dem die Kinder lernen, spielen und sich entwickeln können.



SITUATION 2040-41

		BESOINS	DISPONIBLE
EP	1P-8P	69	66
EPS	9S-11S	25	32
TOTAL		94	98



PROGRAMME BESOINS SUPPLEMENTAIRES

N°	Désignation	total	2025/26	2028/29	2029/30	2035/36	2040/41
			mousq 1	bel-air 1	mousq 2	bel-air 2	courbet 2

100	Accueil						
101	Hall d'entrée	1	0	0	0	1	0
102	Loge concierge	1	0	0	0	1	0

200	Administration						
201	Secrétariat	1	0	0	0	1	0
202	Bureau direction	1	0	0	0	1	0
203	Bureau doyen	1	0	0	0	1	0
204	Salle de réunion	1	0	0	0	1	0
205	Salle des maîtres	1	0	0	0	1	0
206	Economat	1	0	0	0	1	0
207	Sanitaires administration						

300	Classes						
301	Salle de classe	22	4	6	0	12	0
302	Salle de dégagement	4	0	0	0	4	0
303	Salle interdisciplinaire	6	0	2	0	4	0
303	Salle spéciales	3	0	0	0	3	0

400	UAP 60 places						
402	UAP (60 places)	1	0	0	1	0	0

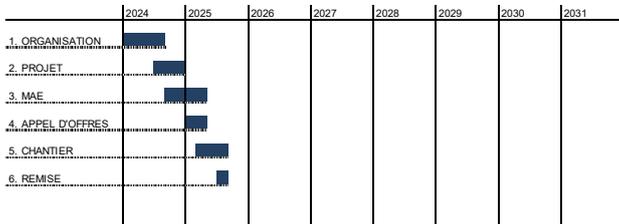
500	Restaurant scolaire						
501	Salle à manger	1	0	0	0	1	0
502	Cuisine	1	0	0	0	1	0
503	Chambres froides/stockage	1	0	0	0	1	0
504	Zone nettoyage plats	1	0	0	0	1	0
505	Bureau administration	1	0	0	0	1	0
506	Local containers	1	0	0	0	1	0

700	Salle de sport VD5						
701	Salle VD3	2	0	0	0	1	1
702	Divers	2	0	0	0	1	1

800	Installations						
801	Installations techniques	1	0	0	0	1	0
802	Locaux de nettoyage	2	0	0	0	2	0
803	Local concierge	1	0	0	0	1	0

MOUSQUETAIRES PROCEDURES & PLANNING D'INTENTION

DENSIFICATION MOUSQUETAIRES
PLANNING D'INTENTION



ETAPE 1.1 / DENSIFICATION MOUSQUETAIRES

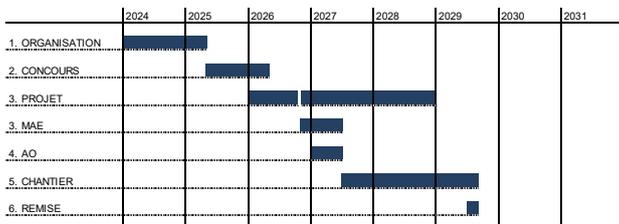
SBP : 500 M2

VOLUME SIA 416: 1'750 M3

ESTIMATION COÛTS : 2'750'000 CHF

DEVELOPPEMENT EN COURS

NOUVEAU MOUSQUETAIRES
PLANNING D'INTENTION



ETAPE 1.2 / NOUVEAU MOUSQUETAIRES UAP

SBP : 1'920 M2

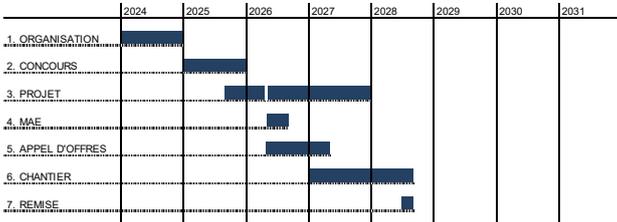
VOLUME SIA 416: 4'500M3

ESTIMATION COÛTS : 5'200'000 CHF

PROCEDURE OUVERTE

BEL-AIR PROCEDURES & PLANNING D'INTENTION

DENSIFICATION BEL-AIR
PLANNING D'INTENTION



ETAPE 2.1 / EXTENSION BEL-AIR

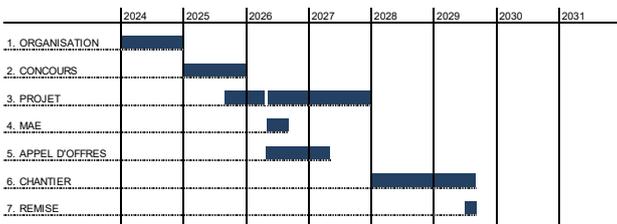
SBP : 1'150 M2

VOLUME SIA 416: 4'500 M3

ESTIMATION COÛTS : 4'550'000 CHF

PROCEDURE OUVERTE

RENOVATION BEL-AIR
PLANNING D'INTENTION



ETAPE 2.2 / RENOVATION BEL-AIR

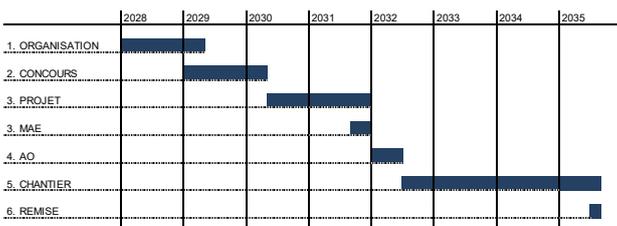
SBP : -

VOLUME SIA 416: -

ESTIMATION COÛTS : 4'200'000 CHF

PROCEDURE OUVERTE

NOUVEAU BEL-AIR
PLANNING D'INTENTION



ETAPE 2.3 / NOUVEAU BEL-AIR

SBP : 5'250 M2

VOLUME SIA 416: 22'000M3

ESTIMATION COÛTS : 22'000'000 CHF

PROCEDURE OUVERTE

Commission

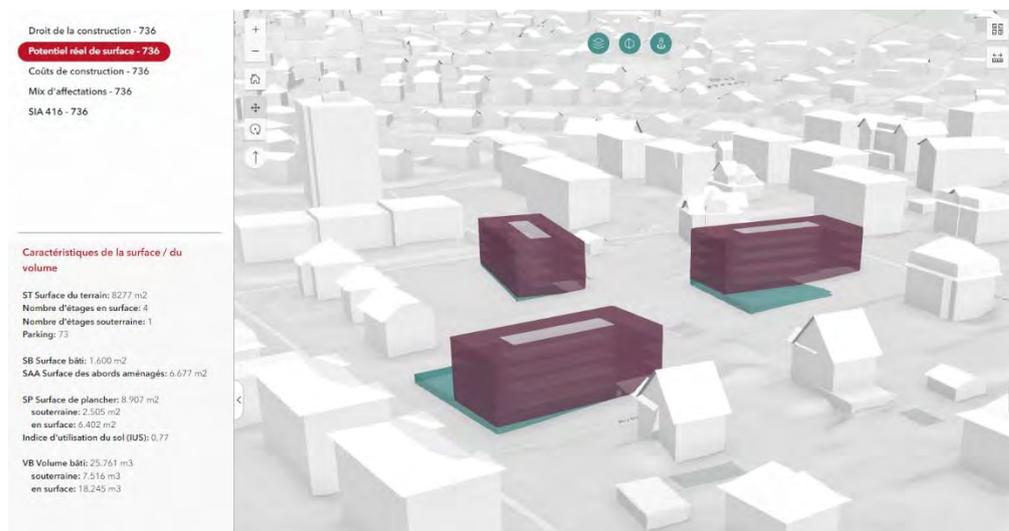
Ville de La-Tour-de-Peilz
Service domaines & bâtiments
Monsieur Yves Roulet
Grand-Rue 46
1814 La Tour-de-Peilz

Titre

Analyse du développement digital

VD_La-Tour-de-Peilz RF 736, 250-253, 751

Rapport complémentaire au tableau de bord



Samuel Collin
Christoph Doerrig

Gruner AG
Rue de la Gare de Triage 5
CH-1020 Renens
www.gruner.ch

Numero d'offre

7017.60 – ESD TDP

Date

11. April 2024

Contenu

	page
1 Mandat (description brève)	3
2 Résultats	4
2.1 Parcelle No. 736	4
2.2 Parcelle No. 250-253	8
2.3 Parcelle No. 751	12
2.4 Analyse	16
3 Organisation du projet	19
3.1 Services non inclus	19
3.2 Taxe sur la valeur ajoutée (TVA)	19
3.3 Assurance exploitation et responsabilité civile	19
3.4 Services supplémentaires	19
3.5 Personnes de contact	19

1 Mandat (description brève)

Conformément au tableau de bord remis, les prestations sont résumées dans le rapport, suivant l'offre signée du 15 février. Pour chacune des parcelles RF 736, 250-253 et 751 à La-Tour-de-Peilz, une étude de faisabilité a été élaborée et est présentée dans le tableau de bord. Les informations essentielles de l'étude sont prises en compte et résumées ici.

L'offre du 15 février 2024 portait sur les thèmes listés dans ce rapport ainsi que les prestations suivantes :

Informations par parcelle de terrain :

- > Zone d'utilisation
- > RF
- > Surface de la parcelle de terrain
- > Potentiel de surface de plancher
- > Affectation selon PGA
- > Proposition d'affectation / de modification

Etude de faisabilité par parcelle

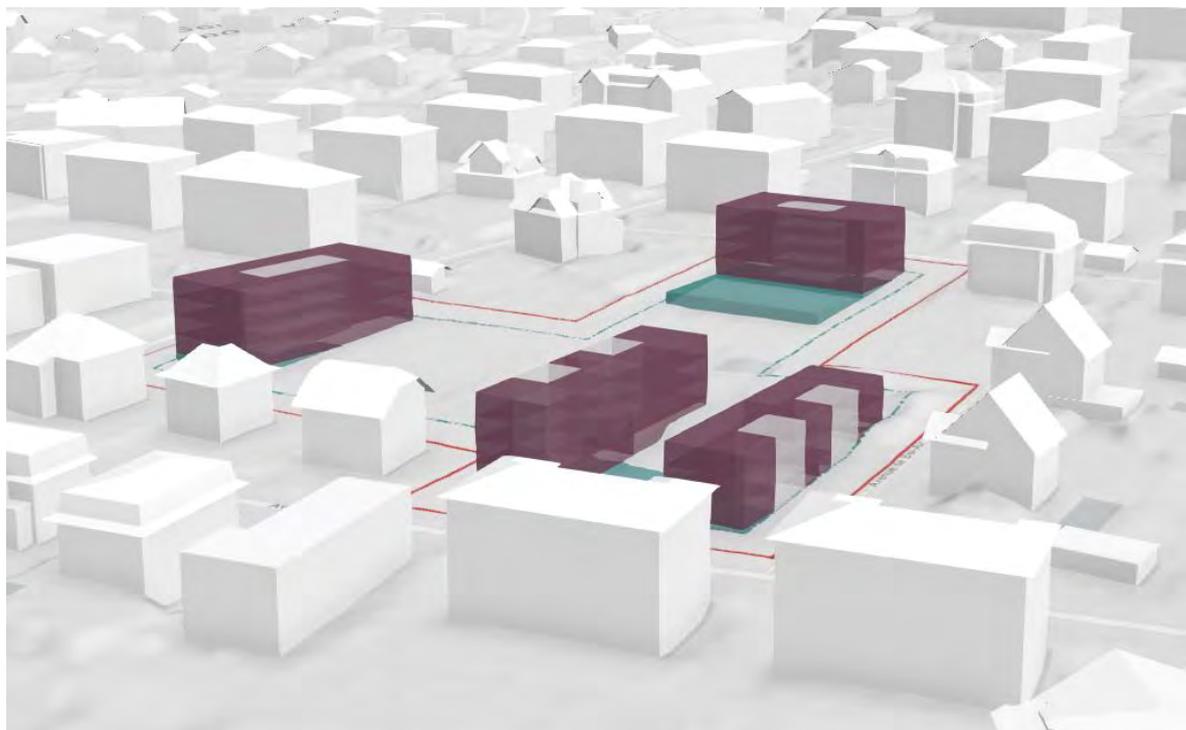
- > Présentation des principaux paramètres du droit de la construction issus du règlement communal et du PGA
- > Evaluation du potentiel réel de surface de plancher, y compris le volume
- > Evaluation des coûts de construction
- > Modélisation du modèle volumétrique 3D par terrain
- > Études de variantes (max. 3 variantes par parcelle)
- > Intégration des variantes, y compris le potentiel de surface de plancher et le volume, dans le modèle 3D (max. 3 variantes par parcelle)
- > Intégration et projection des coûts de construction par variante et par terrain (max. 3 variantes par parcelle)

2 Résultats

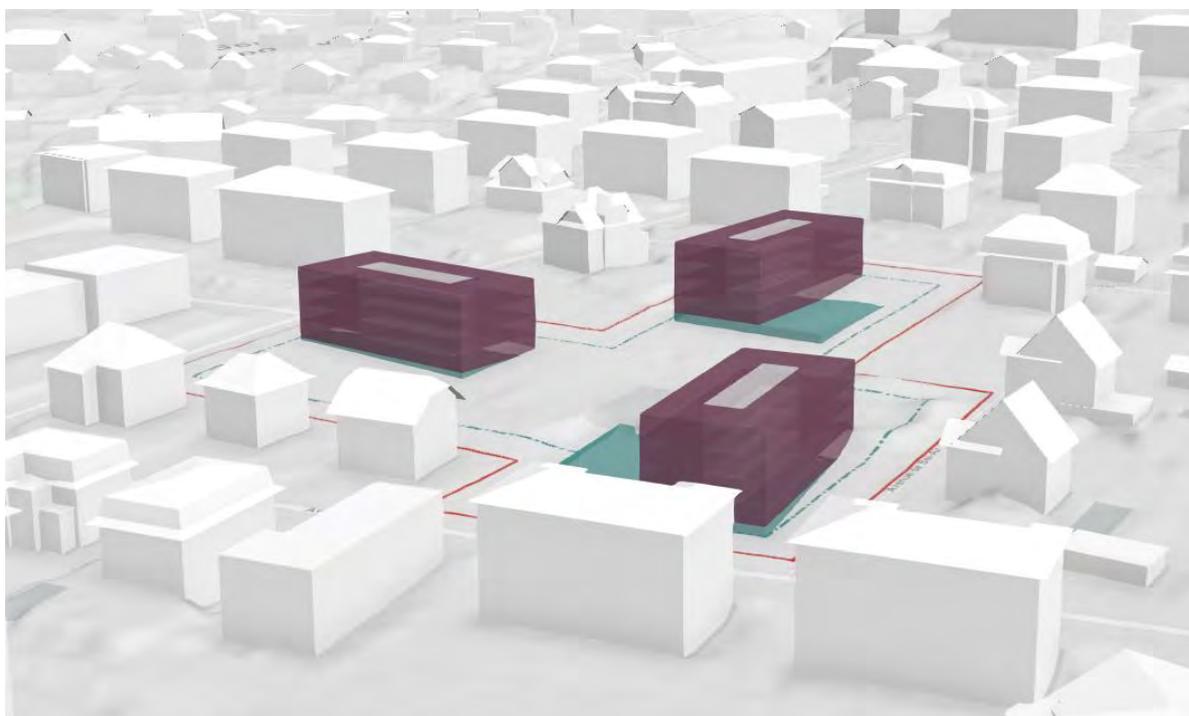
2.1 Parcelle No. 736

	Variante 1	Variante 2	Variante 3
Droit de la construction			
<i>(Selon § PGA, 2017; VSS 40281, 2019-03; LRou, 1991)</i>			
Zone	Zone d'habitation de forte densité	Zone d'habitation de forte densité	Zone d'habitation de forte densité
Ordre de construction	Ordre non contigu.	Ordre non contigu.	Ordre non contigu.
Degré de sensibilité au bruit	DS II	DS II	DS II
Surface du terrain (m2)	8277	8277	8277
Potentiel constructible (m2)	6621	6621	6621
Indice d'utilisation du sol (IUS)	0,8	0,8	0,8
Distance à la limite (m)	6	6	6
Longueur de façade max (m)	40	40	40
Hauteur du bâtiment max (m)	12,5	12,5	12,5
Forme du toit	voir article 62	voir article 62	voir article 62
Potentiel réel de surface			
ST Surface du terrain (m2)	8277	8277	8277
Nombre d'étages en surface	4	4	4
Nombre d'étages souterraine	1	1	1
Parking	73	73	73
SB Surface bâti (m2)	1660	1600	1604
SAA Surface des abords aménagés (m2)	6617	6677	6673
SP Surface de plancher (m2)	8878	8907	9082
Souterraine (m2)	2613	2505	2666
En surface (m2)	6366	6402	6416
Indice d'utilisation du sol (IUS)	0,77	0,77	0,78
VB Volume bâti (m3)	25303	25761	26284
Souterraine (m3)	7446	7516	7999
En surface (m3)	17857	18245	18286
Coûts de construction			
Travaux préparatoires	1 204 440 CHF	1 209 066 CHF	1 253 469 CHF
Bâtiment	20 949 121 CHF	21 290 482 CHF	21 869 565 CHF
Enceinte de fouille	762 257 CHF	785 384 CHF	858 464 CHF
Gros-oeuvre 1	5 875 116 CHF	5 846 438 CHF	5 988 899 CHF
Gros-oeuvre 2	3 434 783 CHF	3 682 701 CHF	3 791 859 CHF
Installations électriques	1 853 839 CHF	1 851 989 CHF	1 885 291 CHF
Installations CVC	1 439 408 CHF	1 442 183 CHF	1 502 313 CHF
Installations sanitaires	1 337 650 CHF	1 344 126 CHF	1 378 353 CHF
Installations de transport	135 985 CHF	1 355 985 CHF	135 985 CHF
Aménagements intérieurs 1	1 514 339 CHF	1 520 814 CHF	1 533 765 CHF
Aménagements intérieurs 2	1 226 642 CHF	1 245 143 CHF	1 265 495 CHF

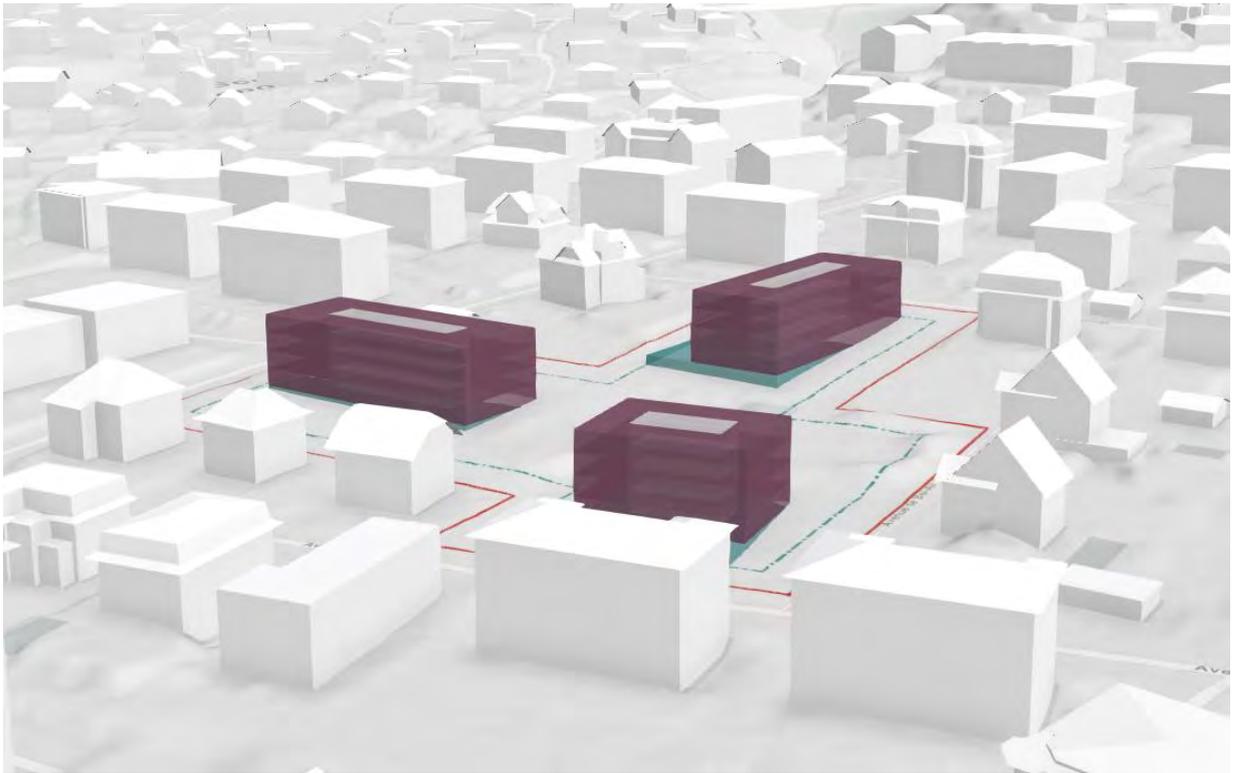
Honoraire	3 369 103 CHF	3 435 708 CHF	3 529 140 CHF
Abords	968 548 CHF	976 873 CHF	976 873 CHF
Coûts de construction accessoires	926 920 CHF	943 570 CHF	969 473 CHF
Réserve	0 CHF	0 CHF	0 CHF
Coûts de réalisation	24 049 029 CHF	24 419 981 CHF	25 069 380 CHF
	2709 CHF / m2	2742 CHF / m2	2760 CHF / m2
	950 CHF / m3	948 CHF / m3	954 CHF / m3
Mix d'affectations			
SP Appartement (m2)	5151	5202	5170
SP Bureau (m2)	0	0	0
SP Ecole (m2)	0	0	0
SP Noyau (m2)	1525	1200	1246
SP Sous-sol (m2)	2303	2505	2666
SIA 416			
SP Surface de plancher (m2)	8878	8907	9082
SC Surface de construction (m2)	1062	951	971
SN Surface nette (m2)	7916	7957	8111
SUP Surface utile principale (m2)	3825	3901	3877
SUS Surface utile secondaire (m2)	1506	1513	1592
SD Surface de dégagement (m2)	1525	1494	1531
SI Surface d'installations (m2)	1060	1052	1111



Parcelle No. 736 Variante 1



Parcelle No. 736 Variante 2

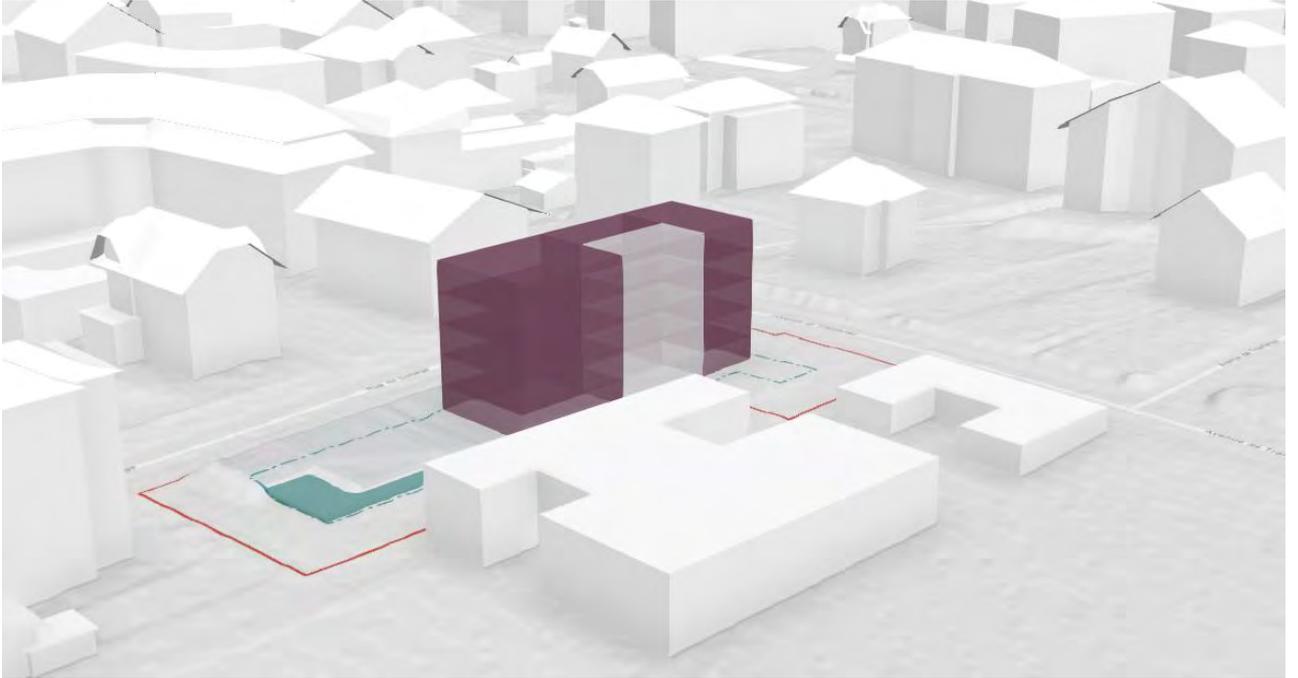


Parcelle No. 736 Variante 3

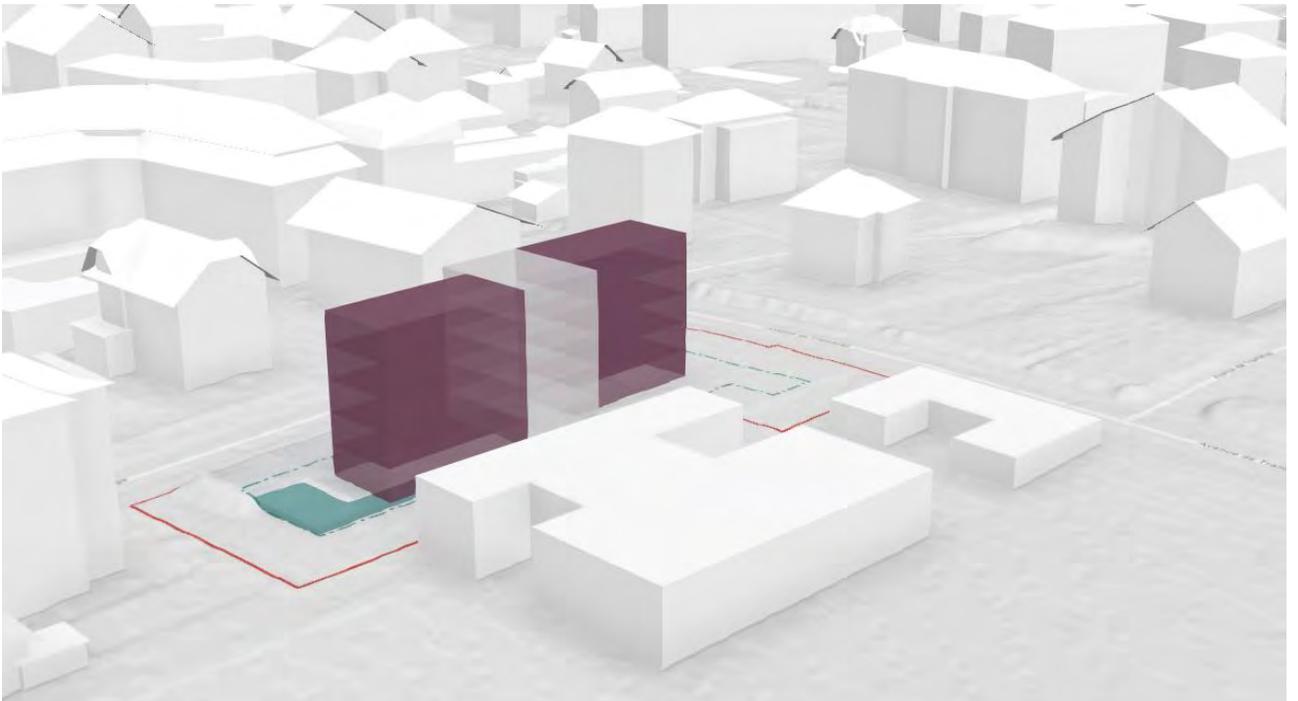
2.2 Parcelle No. 250-253

	Variante 1	Variante 2	Variante 3
Droit de la construction			
<i>(Selon § PGA, 2017; VSS 40281, 2019-03; 1991)</i>			
Zone	Zone urbaine	Zone urbaine	Zone urbaine
Ordre de construction	Tant l'ordre contigu que non contigu sont autorisés	Tant l'ordre contigu que non contigu sont autorisés	Tant l'ordre contigu que non contigu sont autorisés
Degré de sensibilité au bruit	DS II		DS II
Surface du terrain (m2)	1462		1462
Potentiel constructible (m2)	1462	1462	1462
Indice d'utilisation du sol (IUS)	1	1	1
Distance à la limite (m)	Au moins 6.0 m et 1/2 x hauteur de bâtiment	Au moins 6.0 m et 1/2 x hauteur de bâtiment	Au moins 6.0 m et 1/2 x hauteur de bâtiment
Longueur de façade max (m)	50	50	50
Hauteur du bâtiment max (m)	15,5	15,5	15,5
Forme du toit	Forme de toit libre. Dans le cas d'un toit à deux pans, la pente maximale est de pente de toit autorisée est de 35°	Forme de toit libre. Dans le cas d'un toit à deux pans, la pente maximale est de pente de toit autorisée est de 35°	Forme de toit libre. Dans le cas d'un toit à deux pans, la pente maximale est de pente de toit autorisée est de 35°
Potentiel réel de surface			
ST Surface du terrain (m2)	1462	1462	1462
Nombre d'étages en surface	5	5	5
Nombre d'étages souterraine	2	2	2
Parking	28	28	28
SB Surface bâti (m2)	280	276	280
SAA Surface des abords aménagés (m2)	1182	1186	1182
SP Surface de plancher (m2)	2344	2324	2344
Souterraine (m2)	944	944	944
En surface (m2)	1400	1379	1400
Indice d'utilisation du sol (IUS)	0,96	0,94	0,96
VB Volume bâti (m3)	6683	6626	6683
Souterraine (m3)	2832	2832	2832
En surface (m3)	3851	3973	3851
Coûts de construction			
Travaux préparatoires	127 660 CHF	126 735 CHF	127 660 CHF
Bâtiment	7 300 648 CHF	7 286 772 CHF	7 300 648 CHF
Enceinte de fouille	390 379 CHF	396 855 CHF	390 379 CHF
Gros-oeuvre 1	1 810 361 CHF	1 823 312 CHF	1 810 361 CHF
Gros-oeuvre 2	968 548 CHF	950 046 CHF	968 548 CHF
Installations électriques	576 318 CHF	570 768 CHF	576 318 CHF
Installations CVC	498 612 CHF	498 612 CHF	498 612 CHF
Installations sanitaires	616 096 CHF	619 769 CHF	616 096 CHF
Installations de transport	98 057 CHF	97 132 CHF	98 057 CHF

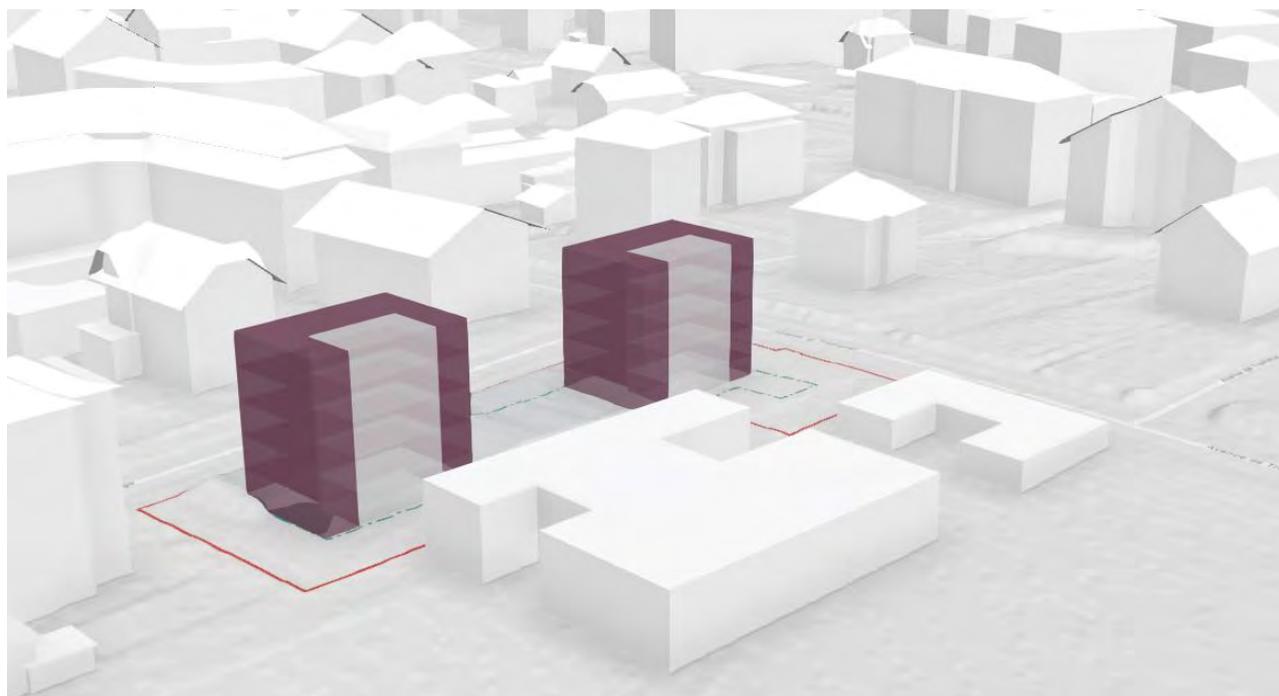
Aménagements intérieurs 1	580 019 CHF	576 318 CHF	580 019 CHF
Aménagements intérieurs 2	449 584 CHF	443 108 CHF	449 584 CHF
Honoraire	1 312 673 CHF	1 310 823 CHF	1 312 673 CHF
Abords	170 213 CHF	170 213 CHF	170 213 CHF
Coûts de construction accessoires	7 927 845 CHF	7 913 043 CHF	7 927 845 CHF
Réserve	0 CHF	0 CHF	0 CHF
Coûts de réalisation	7 927 845 CHF	7 913 043 CHF	7 927 845 CHF
	3382 CHF / m2	3405 CHF / m2	3382 CHF / m2
	1186 CHF / m3	1194 CHF / m3	1186 CHF / m3
Mix d'affectations			
SP Appartement (m2)	1150	980	1000
SP Bureau (m2)	0	0	0
SP Ecole (m2)	0	0	0
SP Noyau (m2)	250	399	400
SP Sous-sol (m2)	944	944	944
SIA 416			
SP Surface de plancher (m2)	2344	2324	2344
SC Surface de construction (m2)	247	252	254
SN Surface nette (m2)	2098	2071	2089
SUP Surface utile principale (m2)	863	735	750
SUS Surface utile secondaire (m2)	530	521	522
SD Surface de dégagement (m2)	359	432	434
SI Surface d'installations (m2)	346	383	383



Parcelle No. 250 – 253 Variante 1



Parcelle No. 250 – 253 Variante 2

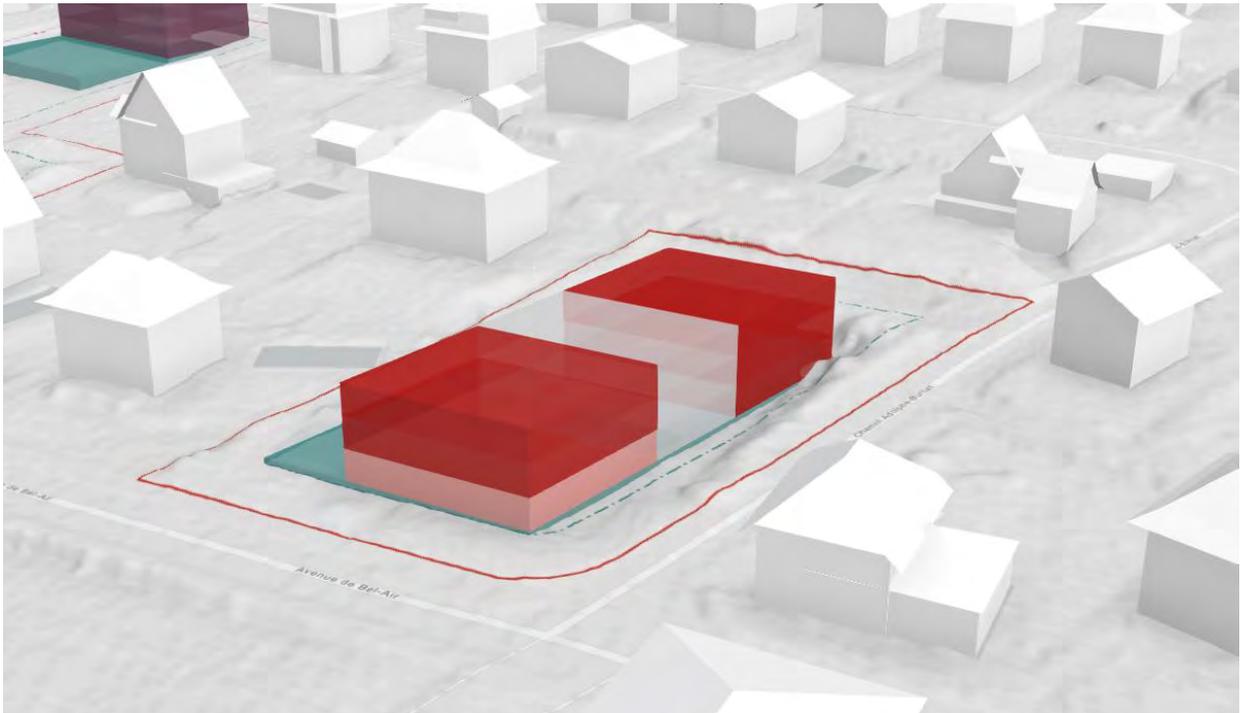


Parcelle No. 250 – 253 Variante 3

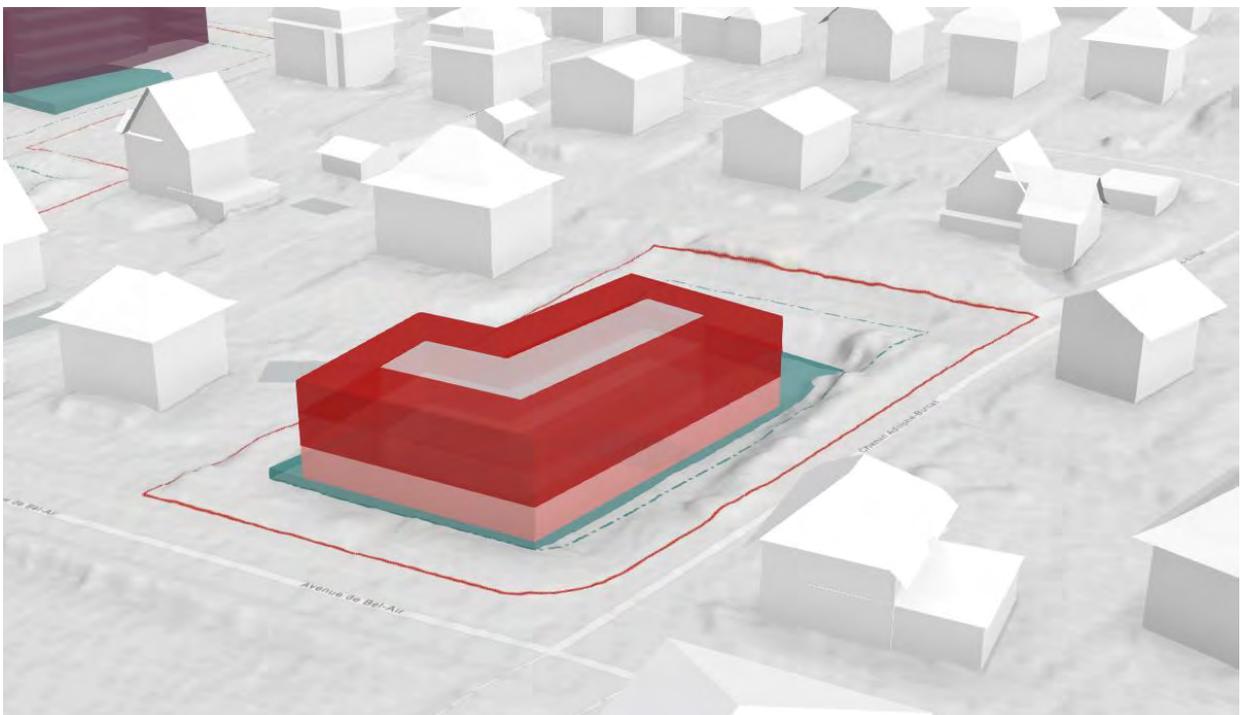
2.3 Parcelle No. 751

	Variante 1	Variante 2	Variante 3
Droit de la construction			
<i>(Selon § PGA, 2017; VSS 40281, 2019-03; LRou, 1991)</i>			
Zone	Zone d'installations publiques	Zone d'installations publiques	Zone d'installations publiques
Ordre de construction	Ordre non contigu	Ordre non contigu	Ordre non contigu
Degré de sensibilité au bruit	DS III	DS III	DS III
Surface du terrain (m2)	2265	2265	2265
Potentiel constructible (m2)	1812	1812	1812
Indice d'utilisation du sol (IUS)	0,8	0,8	0,8
Distance à la limite (m)	6	6	6
Longueur de façade max (m)	50	50	50
Hauteur du bâtiment max (m)	9,1	9,1	9,1
Potentiel réel de surface			
ST Surface du terrain (m2)	2265	2265	2265
Nombre d'étages en surface	3	3	3
Nombre d'étages souterraine	2	2	2
Parking	53	53	53
SB Surface bâti (m2)	608	599	592
SAA Surface des abords aménagés (m2)	1657	1666	1673
SP Surface de plancher (m2)	3868	3776	3821
Souterraine (m2)	2044	1977	2044
En surface (m2)	1812	1798	1777
Indice d'utilisation du sol (IUS)	0,8	0,79	0,78
VB Volume bâti (m3)	10445	10787	10316
Souterraine (m3)	5520	5932	5520
En surface (m3)	4925	4855	4797
Coûts de construction			
Travaux préparatoires	608 696 CHF	592 044 CHF	601 295 CHF
Bâtiment	10 903 793 CHF	11 149 861 CHF	10 744 681 CHF
Enceinte de fouille	812 211 CHF	790 934 CHF	809 436 CHF
Gros-oeuvre 1	3 039 778 CHF	2 956 522 CHF	2 975 948 CHF
Gros-oeuvre 2	746 531 CHF	921 369 CHF	739 130 CHF
Installations électriques	1 015 726 CHF	1 011 101 CHF	1 001 850 CHF
Installations CVC	805 735 CHF	893 617 CHF	799 260 CHF
Installations sanitaires	123 959 CHF	126 735 CHF	124 884 CHF
Installations de transport	123 959 CHF	126 735 CHF	124 884 CHF
Aménagements intérieurs 1	1 094 357 CHF	1 068 455 CHF	1 077 706 CHF
Aménagements intérieurs 2	724 329 CHF	745 606 CHF	713 929 CHF
Honoraire	2 093 432 CHF	2 200 740 CHF	2 062 905 CHF

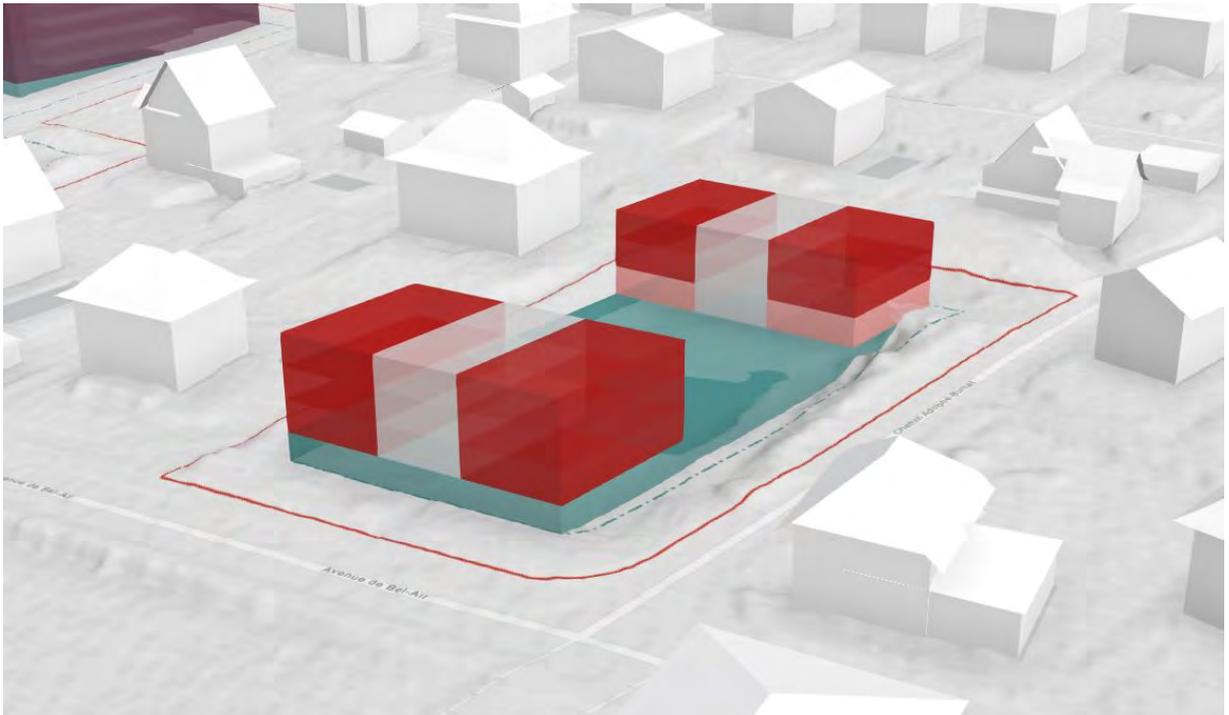
Abords	344 126 CHF	345 976 CHF	346 901 CHF
Coûts de construction accessoires	422 757 CHF	429 232 CHF	417 206 CHF
Réserve	0 CHF	0 CHF	0 CHF
Coûts de réalisation	12 279 371 CHF	12 517 114 CHF	12 110 083 CHF
	3175 CHF / m2	3315 CHF / m2	3169 CHF / m2
	1176 CHF / m3	1160 CHF / m3	1174 CHF / m3
Mix d'affectations			
SP Appartement (m2)	0	0	0
SP Bureau (m2)	1120	845	1045
SP Ecole (m2)	224	423	198
SP Noyau (m2)	480	530	533
SP Sous-sol (m2)	2044	1977	2044
SIA 416			
SP Surface de plancher (m2)	3868	3776	3821
SC Surface de construction (m2)	344	341	347
SN Surface nette (m2)	3524	3435	3474
SUP Surface utile principale (m2)	862	803	798
SUS Surface utile secondaire (m2)	1150	1115	1140
SD Surface de dégagement (m2)	779	731	789
SI Surface d'installations (m2)	733	726	747



Parcelle No 751 Variante 1

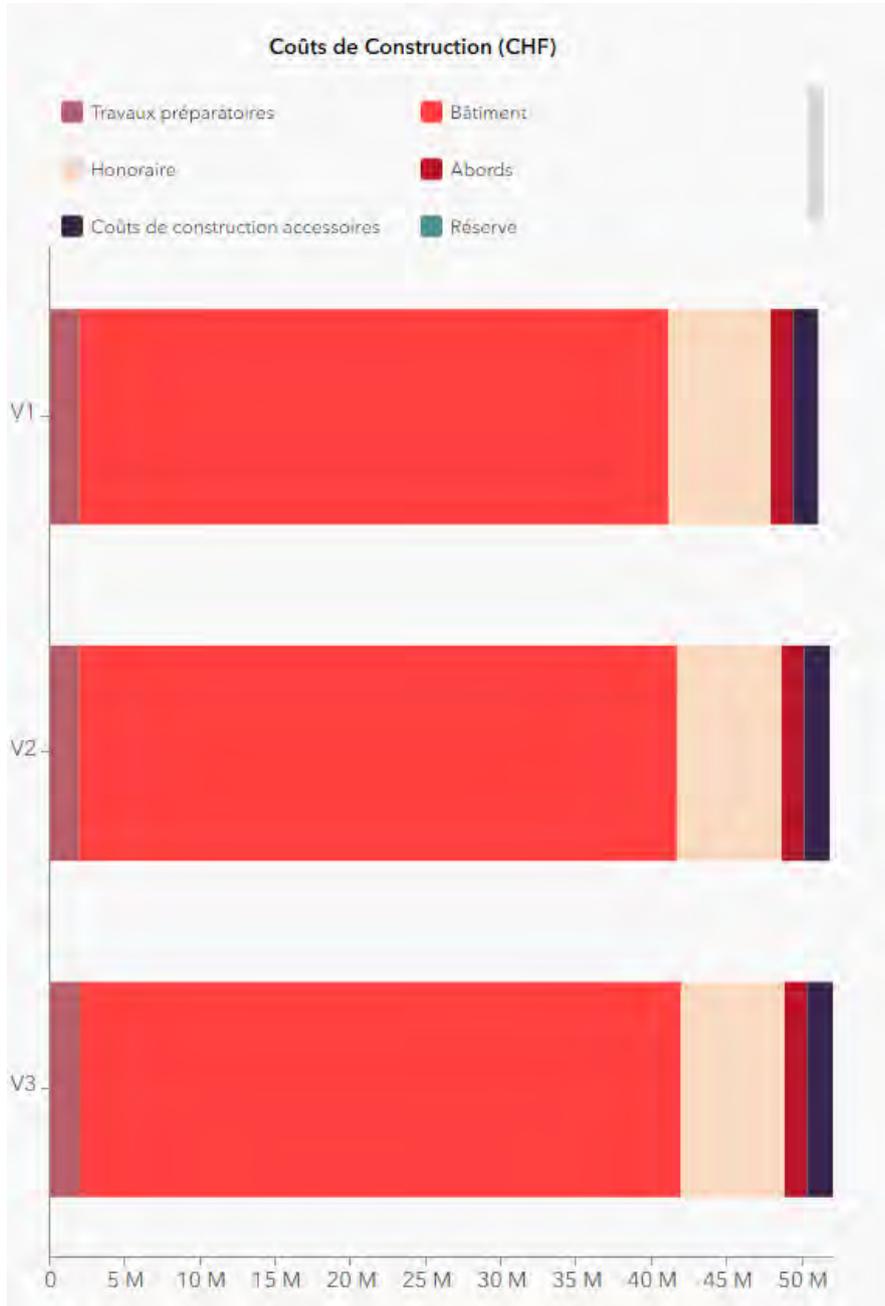


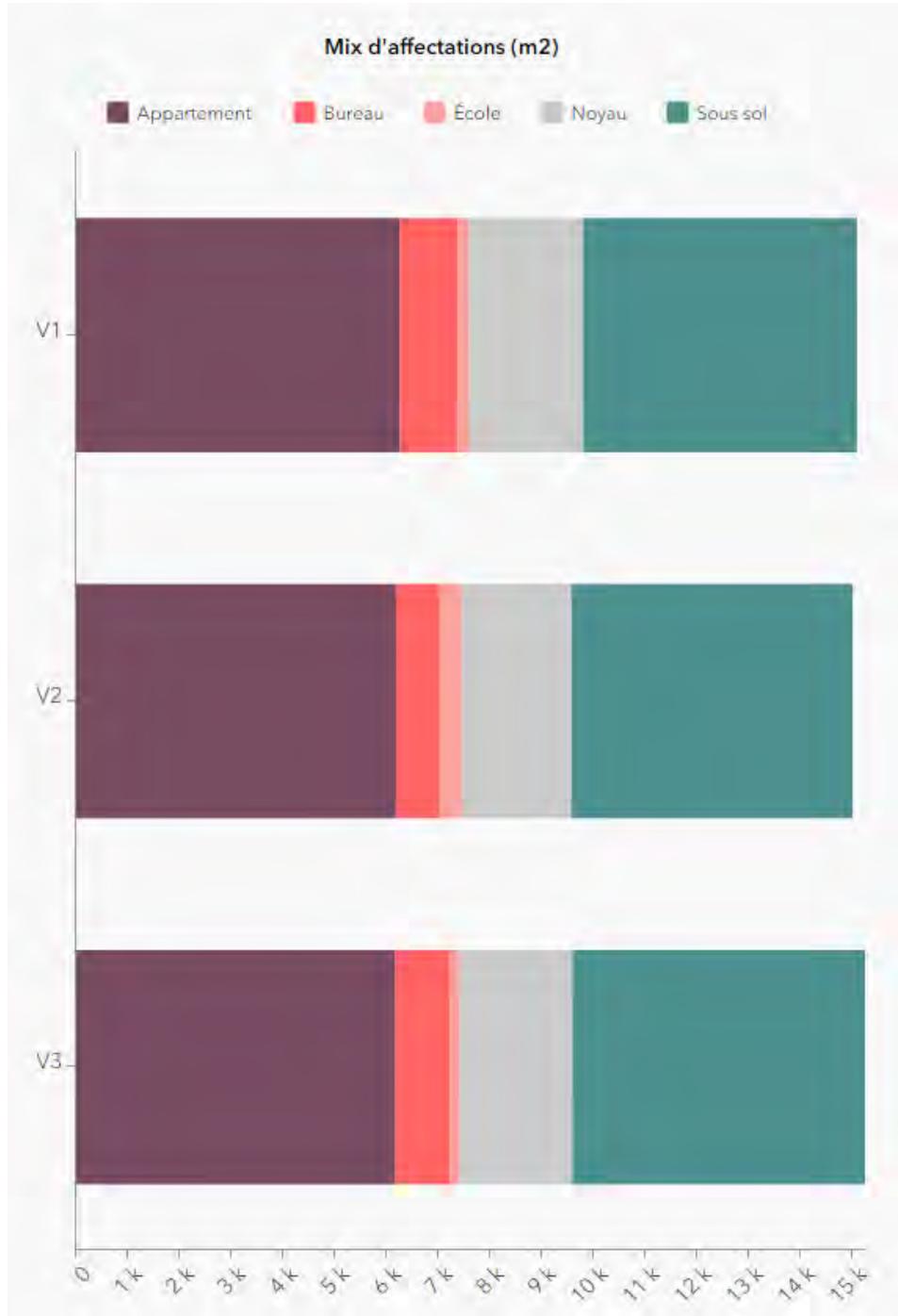
Parcelle No 751 Variante 2

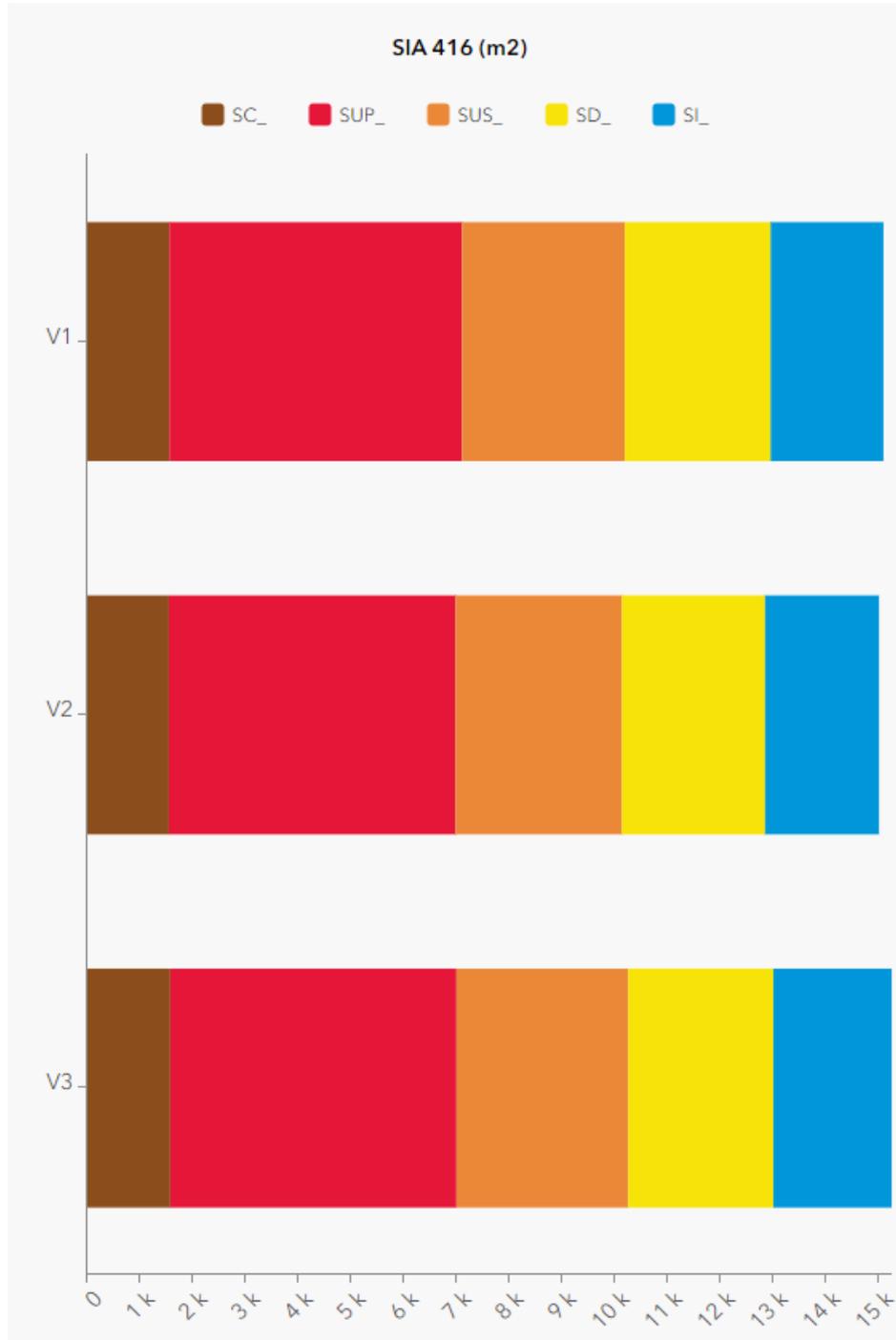


Parcelle No 751 Variante 3

2.4 Analyse







3 Organisation du projet

Du côté de Gruner SA, l'équipe de projet suivante est prévue pour l'exécution de la commande :

- > Suivi du projet Samuel Collin, Head of Business Unit Building Western Switzerland
- > Direction de projet Christoph Ben Doerrig, Developer Real Estate & Product Owner

En cas de besoin, il est possible de faire appel à d'autres collaborateurs qualifiés de Gruner AG.

3.1 Services non inclus

Les modèles de simulation et de calcul sont la propriété de Gruner AG et ne font donc pas partie de la livraison.

3.2 Taxe sur la valeur ajoutée (TVA)

La TVA doit être payée par le client au taux en vigueur au moment de la fourniture de la prestation, en plus des honoraires, des frais annexes et des rémunérations convenues pour les prestations de tiers.

3.3 Assurance exploitation et responsabilité civile

Compagnie d'assurance : Bâloise

Police Nr.: 30 / 3.986.955

Somme maximale assurée

- > Pour les dommages corporels et matériels CHF 20.0 Mio
- > Pour les dommages à la construction et au patrimoine CHF 20.0 millions

3.4 Services supplémentaires

Les modifications de projet et les éventuelles prestations supplémentaires qui n'ont pas été expressément proposées dans la présente offre seront, sur demande, demandées et offertes par écrit avant le début des travaux. Dans ce cas, le mandant traite l'offre dans un délai de 5 jours ouvrables et en informe le mandataire, faute de quoi les prestations supplémentaires demandées sont considérées comme acceptées. Les travaux commencent dès que le mandat est attribué par écrit ou que le délai de réponse est écoulé.

Pour les prestations du mandataire qui sont fournies sur la base d'un avenant au présent contrat, les honoraires du planificateur y afférents doivent être payés conformément aux conditions de paiement. Les honoraires sont fixés dans le cadre de l'avenant concerné.

En cas de mandats supplémentaires oraux ou tacites (p. ex. invitations supplémentaires à des réunions, acceptation de prestations supplémentaires fournies), la facturation supplémentaire s'effectue selon les conditions du mandat principal.

3.5 Personnes de contact

Du côté de la contractante, les interlocuteurs suivants sont prévus :

Table 3: Contacts Gruner AG

Suivi de projet	Samuel Collin Head of Building Unit Western Switzerland samuel.collin@gruner.ch +41 79 740 08 23
Direction du projet	Christoph Ben Doerrig Developer Real Estate I Product Owner christoph.doerrig@gruner.ch +41 31 917 2093

Nous vous remercions de votre confiance et serions très heureux de pouvoir vous accompagner dans cette démarche intéressante.

Gruner AG

Samuel Collin

Head of Building Unit Western Switzerland

Christoph Ben Doerrig

Developer Real Estate & Product Owner